

ÍNDICE GENERAL

I. INFORMACIÓN GENERAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN

- 1.1. CONVOCANTE
- 1.2. OBJETO
- 1.3. ALCANCE AL OBJETO
- 1.4. RÉGIMEN LEGAL
- 1.5. PRESUPUESTO OFICIAL ESTIMADO
- 1.6. DESTINATARIOS DE LA INVITACIÓN

II. TRÁMITE DEL PROCESO DE SELECCIÓN

- 2.1. CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN
- 2.2. CORRESPONDENCIA Y COMUNICACIÓN CON LOS INTERESADOS Y/O PROPONENTES
- 2.3. MODIFICACIÓN DE LA INVITACIÓN
- 2.4. PRESENTACIÓN Y ENTREGA DE LAS PROPUESTAS
- 2.5. MODIFICACIONES, ACLARACIONES Y RETIRO DE LAS PROPUESTAS
- 2.6. CIERRE DEL PROCESO DE SELECCIÓN
- 2.7. PRÓRROGA DEL PLAZO DEL CIERRE Y MODIFICACIÓN DEL CRONOGRAMA
- 2.8. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS
- 2.9. VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS HABILITANTES DEL PROPONENTE
- 2.10. VERIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES Y REQUERIMIENTOS MÍNIMOS EXIGIDOS A LOS PROYECTOS PROPUESTOS
- 2.11. PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO
- 2.12. VIGENCIA DE LA PROPUESTA
- 2.13. CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS
- 2.14. CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA Y ANORMAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN.

III. CRITERIOS DE SELECCIÓN

- 3.1. REQUISITOS HABILITANTES DEL PROPONENTE
 - 3.1.1. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER JURÍDICO
 - 3.1.1.1. Carta de Presentación de la Propuesta
 - 3.1.1.2. Acreditación de la existencia y la representación legal
 - 3.1.1.3. Capacidad para suscribir los contratos de promesa de compraventa o de compraventa
 - 3.1.1.4. Objeto Social
 - 3.1.1.5. Certificación expedida por el revisor fiscal o por el representante legal sobre pago de aportes a la seguridad social.
 - 3.1.1.6. Registro Único de Proponentes - RUP
 - 3.1.1.7. Documento de conformación del Consorcio o Unión Temporal
 - 3.1.1.8. Garantía de seriedad de la propuesta
 - 3.1.2. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO
 - 3.1.2.1. CARTA DE PRE APROBACIÓN DE CRÉDITO
 - 3.1.2.2. REGISTRO ÚNICO TRIBUTARIO – RUT
 - 3.1.2.3. DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS

3.1.2.4 SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DE LA FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO - SARLAFT

3.1.3. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO

3.1.3.1. EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE.

3.1.3.2. LISTADO DE PROYECTOS OFRECIDOS

3.1.3.3. ANEXO TÉCNICO

3.2. VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS MÍNIMOS EXIGIDOS PARA LOS PROYECTOS OFERTADOS

3.2.1. Requisitos generales

3.2.2. Requisitos jurídicos

3.2.3. Requisitos Técnicos

3.3. CRITERIOS DE SELECCIÓN DE LOS PROYECTOS

3.3.1. SELECCIÓN DE PROYECTOS

3.3.2. CRITERIOS DE ASIGNACIÓN DE PUNTAJE

3.3.2.1. MENOR VALOR DEL METRO CUADRADO DE ÁREA CONSTRUIDA - EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA ECONÓMICA

3.3.2.2. MAYOR NÚMERO DE METROS CUADRADOS, ADICIONALES A LOS MÍNIMOS REQUERIDOS

3.3.3 CRITERIOS DE SELECCIÓN DE LAS PROPUESTAS CON LOS MAYORES PUNTAJES

3.4 CRITERIOS DE DESEMPATE

IV CONDICIONES DE CONTRATACIÓN

4.1. SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO O LOS CONTRATOS

4.2. VIGENCIA DEL CONTRATO Y PLAZO DE EJECUCIÓN

4.3. OBLIGACIONES DEL PROPONENTE EN EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

4.4. OBLIGACIONES DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO EN EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

4.5. OBLIGACIONES DEL PROPONENTE (PROMITENTE VENDEDOR) EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA

4.6. OBLIGACIONES DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA

4.7. FORMA DE PAGO DE LAS VIVIENDAS ADQUIRIDAS

4.8. GASTOS DEL OFERENTE.

4.9. LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL

4.10. SOLUCIÓN DIRECTA DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES

4.11. INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTO DE INTERESES

4.12. DOCUMENTOS CONTRACTUALES

4.13. NEGATIVA DEL PROPONENTE FAVORECIDO A SUSCRIBIR LOS CONTRATOS

4.14. EXCLUSIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL

ANEXOS

I. INFORMACIÓN GENERAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN

1.1. CONVOCANTE

El Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA celebró, en calidad de Fideicomitente, un contrato de fiducia mercantil con el consorcio conformado por las sociedades fiduciarias Alianza Fiduciaria y Fiduciaria Colpatría, en adelante “CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA”, por virtud del cual se constituyó el FIDEICOMISO – PVG II, en adelante “FIDEICOMISO – PVG II”, el cual administra recursos de la Segunda Etapa del Programa de Vivienda Gratuita, que desarrolla el Gobierno Nacional.

El CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA obra en este acto en calidad de vocero y administrador del FIDEICOMISO – PVG II, como convocante del proceso de selección, de acuerdo con la instrucción que ha recibido para el efecto por parte del COMITÉ TÉCNICO del Fideicomiso.

1.2. OBJETO

El objeto del presente proceso es seleccionar los proyectos que cuenten como mínimo con las condiciones y requerimientos técnicos y jurídicos señalados en este documento y sus anexos, con el fin de adquirir, para los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda otorgado por FONVIVIENDA, viviendas de interés prioritario nuevas que sean terminadas, de conformidad con lo señalado en este documento, antes del 15 de noviembre de 2019.

1.3. ALCANCE AL OBJETO

Se recibirán ofertas de viviendas de interés prioritario nuevas, terminadas, en proceso de ejecución, o que se desarrollen en proyectos por iniciar, que en su totalidad se encuentren en predio(s) ubicados dentro del perímetro urbano del respectivo municipio o distrito, de acuerdo con las disposiciones del respectivo Plan de Ordenamiento Territorial Vigente, los instrumentos que los desarrollen o complementen, o que se encuentren en predios localizados en suelo de expansión urbana que cuenten con plan parcial adoptado o que hagan parte de Macroproyectos de Interés Social Nacional o Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano – PIDUS adoptados.

De acuerdo con la conformación de Bolsa Nacional Privada realizada por el Fondo Nacional de Vivienda, de conformidad con los criterios definidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, mediante Comité Fiduciario ampliado No. 38 del 26 de noviembre de 2018 se definió para el Departamento de San Andrés y Providencia, un total de 200 cupos de recursos para esta convocatoria, en el marco de la Segunda Etapa del PVG.

Para efectos del presente proceso, se pretende seleccionar proyectos para adquirir viviendas de interés prioritario nuevas que se construyan en los Municipios de categoría 3, 4, 5 o 6 del Departamento de San Andrés y Providencia, teniendo en cuenta que el número mínimo de viviendas a ofrecer en cada proyecto será de cincuenta (50) y el número máximo de viviendas a ofrecer en cada proyecto será de doscientas (200).

En todo caso el oferente no podrá exceder para cada proyecto el número máximo de viviendas descrito en el presente numeral.

1.4. RÉGIMEN LEGAL

El presente proceso se rige por las normas civiles y comerciales, según lo establecido en el artículo 6° de la Ley 1537 de 2012, por los principios de transparencia, economía, igualdad, publicidad y selección objetiva, de acuerdo con lo establecido en el parágrafo 4° del artículo 6° de la Ley 1537 de 2012, por lo dispuesto en el Manual Operativo del Contrato de Fiducia Mercantil No. 325 del 11 de febrero de 2015 suscrito entre el Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA y el CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA y por lo señalado en este documento.

1.5. PRESUPUESTO OFICIAL ESTIMADO

Para todos los efectos legales y fiscales, el valor máximo a pagar, por cada vivienda efectivamente transferida, será de hasta CIEN (100) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV), incluidos los tributos que se causen por su adquisición. Lo anterior, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015.

El valor máximo señalado para la solución de vivienda, incluye los costos directos e indirectos de lote, urbanismo y vivienda, de acuerdo con los criterios técnicos mínimos de las viviendas, así como los del proyecto urbanístico, señalados en este documento y sus anexos. Estos costos deberán ser contemplados por el proponente para presentar su oferta económica. Igualmente, se deberán contemplar como costos del proyecto el pago de todos los impuestos nacionales y territoriales que demande la ejecución del respectivo proyecto.

1.6 DESTINATARIOS DE LA INVITACIÓN

Toda persona natural o jurídica, nacional o extranjera legalmente constituida en Colombia, consorcios o uniones temporales debidamente constituidos, que cumplan con los requisitos técnicos, jurídicos y financieros señalados en el presente documento y que tengan la capacidad jurídica para enajenar las viviendas de interés prioritario ofertadas, las cuales deben cumplir la totalidad de las condiciones y requerimientos técnicos señalados en este documento y sus anexos.

No son destinatarias de la presente convocatoria las entidades públicas. En consecuencia, serán rechazadas las propuestas presentadas por estas o cuando alguno de los miembros de un proponente plural sea una entidad pública. Los predios en que se desarrollen o desarrollarán los proyectos propuestos tampoco podrán ser de propiedad de entidades públicas y estas no podrán ser fideicomitentes de los patrimonios autónomos propietarios de los mencionados predios. Tampoco podrán presentarse proyectos que se hayan ejecutado o se ejecuten, total o parcialmente, financiados o cofinanciados con recursos provenientes directa o indirectamente de entidades públicas.

II. TRÁMITE DEL PROCESO DE SELECCIÓN

2.1. CRONOGRAMA DEL PROCESO DE SELECCIÓN

ACTIVIDAD	FECHA Y HORA	LUGAR
Publicación de términos de referencia	03 de diciembre de 2018	En la Página WEB <a href="http://www.programadeviviendagr
atuita2.com">www.programadeviviendagr atuita2.com

ACTIVIDAD	FECHA Y HORA	LUGAR
Plazo para realización de observaciones a los términos de referencia	10 de diciembre de 2018 de 10:00 am a 11:00 am	Únicamente se responderán las observaciones que se reciban en la fecha y dentro del horario establecido, y que sean enviadas al correo pvg-ll@programadeviviendagr atuita2.com
Publicación de respuestas a las observaciones presentadas a los términos de referencia	13 de diciembre de 2018	En la Página WEB www.programadeviviendagr atuita2.com
Fecha límite para recepción de ofertas – Cierre del proceso de selección.	<u>28 de diciembre de 2018, desde las 8:00 am hasta las 3:00 pm</u>	Se debe tener en cuenta que la hora señalada corresponde a la que contenga el sistema de radicación del Consorcio ALIANZA-FIDUCIARIA. Las propuestas se recibirán en: Bogotá D.C. Alianza Fiduciaria. Cra 12 No.24-48 piso 3.
Período de evaluación de los requisitos habilitantes del proponente	Del 03 al 10 de enero de 2019	
Traslado de las evaluaciones de los requisitos habilitantes a los proponentes.	Del 14 al 15 de enero de 2019	En la Página WEB www.programadeviviendagr atuita2.com
Publicación de la respuesta a las observaciones presentadas por los proponentes frente a la evaluación de los requisitos habilitantes	18 de enero de 2019	En la Página WEB www.programadeviviendagr atuita2.com
Período de evaluación de los proyectos de vivienda ofertados por el proponente y de la propuesta económica presentada los proponentes, si es el caso.	Del 21 al 25 de enero de 2019	
Traslado de las evaluaciones de los proyectos ofertados por los proponentes y de la propuesta económica presentada los proponentes, si es el caso.	Del 29 al 31 de enero de 2019	En la Página WEB www.programadeviviendagr atuita2.com

ACTIVIDAD	FECHA Y HORA	LUGAR
Publicación de la respuesta a las observaciones presentadas por los proponentes	05 de febrero de 2019	En la Página WEB www.programadeviviendagratauita2.com
Selección de los proyectos	06 de febrero de 2019	En la Página WEB www.programadeviviendagratauita2.com
Fecha límite para la suscripción del(los) contrato(s) de promesa de compraventa.	28 de febrero de 2019	

2.2. CORRESPONDENCIA Y COMUNICACIÓN CON LOS INTERESADOS Y/O PROPONENTES

Los documentos del presente proceso de selección que deban ser comunicados a los interesados, serán publicados en la página www.programadeviviendagratauita2.com del CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA.

Toda la correspondencia que se genere y que esté relacionada con el presente proceso de selección se recibirá únicamente en la dirección de correo electrónico PVG-II@programadeviviendagratauita2.com, dentro de los plazos y condiciones establecidos en el cronograma del proceso de selección. El recibo de propuestas se realizará solamente en las fechas, lugares y horarios establecidos en el cronograma del proceso de selección. El interesado o el proponente deberán confirmar el recibo de la información remitida. No será atendida la correspondencia entregada en condiciones diferentes a las señaladas anteriormente.

En cuanto a las aclaraciones y envío de documentos requeridos con ocasión de la verificación y evaluación de las propuestas, sólo serán tenidas en cuenta aquellas que se entreguen en los términos y condiciones que señale el evaluador, cuando identifiquen el proceso de selección al que se refieren, la dirección física, fax o correo electrónico del remitente, y sean suscritos por el proponente o su representante legal.

El CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA, como vocero del FIDEICOMISO – PVG II, por su parte, podrá enviar la correspondencia a las direcciones, números de fax o correos electrónicos registrados por los interesados o proponentes. Cualquiera de estas formas de comunicación será válida, al igual que las publicaciones que se hagan en la página WEB: www.programadeviviendagratauita2.com.

Los términos fijados en el presente documento y en el desarrollo del proceso de selección, se entenderán en días hábiles, salvo que se indique expresamente que son calendario.

2.3. MODIFICACIÓN DE LA INVITACIÓN

El CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA, en su condición de vocero del FIDEICOMISO – PVG II, publicará las modificaciones que, de oficio o a solicitud de los interesados, se realicen a los términos de referencia del proceso de selección, por parte del Comité Técnico del Fideicomiso, hasta cinco (5) días hábiles antes de la fecha prevista para el vencimiento del término para la presentación de las propuestas, mediante adendas que serán publicadas en la página WEB www.programadeviviendagratauita2.com.

Lo anterior, sin perjuicio de la facultad establecida en el numeral 2.7 de este documento, para modificar la fecha de cierre del proceso y el cronograma del proceso de selección.

2.4. PRESENTACIÓN Y ENTREGA DE LAS PROPUESTAS

La presentación de la propuesta implica la aceptación y conocimiento del proceso de selección por parte del proponente, y de todas las condiciones y obligaciones establecidas en el presente documento y en las modificaciones que se realicen al mismo mediante adenda.

La oferta deberá presentarse por escrito, en tres o más sobres sellados, dependiendo del número de proyectos ofertados, de la siguiente manera:

- a. Un sobre que contendrá los documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos jurídicos, técnicos y financieros del proponente, de acuerdo con lo señalado en el presente documento. El sobre deberá estar marcado con la denominación "REQUISITOS HABILITANTES DEL PROPONENTE" e indicar como mínimo:
 - El número del proceso de selección
 - El nombre del convocante
 - El nombre del proponente y de su representante legal
 - El Departamento en que se encuentra el municipio en que se ubica(n) el(los) proyectos ofrecidos.

En este sobre, el proponente deberá incorporar los anexos No. 1, No. 2 con sus respectivos soportes y No. 3, debidamente diligenciados.

- b. Un sobre sellado para cada uno de los proyectos ofertados, el cual contendrá los documentos que acrediten que el mismo cumple con las condiciones y requerimientos técnicos y jurídicos mínimos requeridos en este documento. Cada sobre deberá estar marcado con la denominación "REQUISITOS MÍNIMOS DEL PROYECTO OFERTADO" indicando como mínimo:
 - El número del proceso de selección
 - El nombre del convocante
 - El nombre del proponente y de su representante legal
 - El nombre del proyecto de vivienda que presenta y el Municipio y Departamento en que está ubicado.
- c. Un sobre sellado para cada uno de los proyectos ofertados, el cual contendrá el Anexo No. 5, y deberá estar marcado con la denominación "PROPUESTA ECONÓMICA Y DE METROS CUADRADOS ADICIONALES" indicando como mínimo:
 - El número del proceso de selección
 - El nombre del convocante
 - El nombre del proponente y de su representante legal
 - El nombre del proyecto de vivienda para el cual se presenta la propuesta económica y de metros cuadrados adicionales y el Municipio y Departamento en que está ubicado.

Los sobres mencionados en los literales a y b del presente numeral deberán ser entregados en original y dos (2) copias, en el lugar y fecha señalados en el presente documento. Todos los documentos deberán ser presentados en idioma castellano, escritos en medios electrónicos, debidamente legajados, foliados en orden consecutivo en su totalidad, incluyendo los planos a que haya lugar, y tanto la carta de presentación de la propuesta como los anexos que así lo requieran deben estar firmados por el representante legal del proponente o por el proponente cuando sea persona natural.

Si se presenta alguna diferencia entre el original de la propuesta y las copias, prevalecerá el texto de la propuesta original.

Cualquier enmendadura en la propuesta o en los documentos que la acompañan, deberá ser confirmada o validada con la firma del proponente.

No se aceptarán propuestas enviadas por correo, e – mail, fax ni por cualquier otro medio diferente al previsto en el presente documento.

La propuesta deberá ir acompañada de toda la documentación solicitada, anexos y demás información necesaria, que permita verificar el cumplimiento de los requisitos mínimos y de los criterios de evaluación.

El proponente deberá diligenciar los anexos 1, 2, 3 y 5, de tal manera que se permita la verificación de cada requerimiento.

Los valores de la propuesta deben expresarse en salarios mínimos legales mensuales, especificando el valor de cada vivienda, incluidos los impuestos que deba asumir, requeridos para su transferencia efectiva.

Serán a cargo del proponente todos los costos asociados a la preparación, elaboración y radicación de su propuesta, por lo tanto en ningún caso se podrán atribuir los mismos al convocante.

2.5. MODIFICACIONES, ACLARACIONES Y RETIRO DE LAS PROPUESTAS

Después del cierre del proceso de selección el CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA, en su calidad de vocero del FIDEICOMISO – PVG II, no aceptará propuestas complementarias, modificaciones o adiciones a las mismas. Ningún proponente podrá retirar su propuesta después del cierre del proceso, so pena de hacer efectiva la garantía de seriedad de la oferta.

2.6. CIERRE DEL PROCESO DE SELECCIÓN

En el día y hora de cierre del proceso de selección, señalado en el cronograma, se procederá a identificar las propuestas presentadas. Las propuestas que no hayan sido entregadas antes del vencimiento de la fecha y hora fijada para el cierre del proceso de selección serán consideradas como propuestas extemporáneas y se rechazarán; por lo tanto, no se evaluarán y serán devueltas sin abrir.

El día previsto en el cronograma para el cierre del proceso se publicará, www.programadeviviendagratis.com un acta de cierre en la cual se indicará cuántas propuestas se recibieron para cada proceso de selección y quiénes son los proponentes. Dicha acta deberá suscribirse por parte de un delegado de la sociedad fiduciaria y un delegado del Fondo Nacional de Vivienda.

2.7. PRÓRROGA DEL PLAZO DEL CIERRE Y MODIFICACIÓN DEL CRONOGRAMA

El Comité Técnico del FIDEICOMISO - PVG II podrá decidir la prórroga del plazo del cierre del proceso de selección, y modificar el cronograma del mismo, comunicando las modificaciones a los interesados, a través de la Página WEB www.programadeviviendagratis2.com.

Las modificaciones al cronograma del proceso de selección, podrán realizarse hasta un (1) día hábil anterior al previsto para el desarrollo de la actividad objeto de modificación, lo cual podrá implicar la modificación de las demás actividades a que haya lugar, hasta la finalización de todas las actividades incluidas en el cronograma.

2.8. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS

El evaluador de las propuestas será quien designe o contrate para el efecto el CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA, previa instrucción del órgano competente del FIDEICOMISO – PVG II. El evaluador será responsable de la evaluación de la totalidad de las propuestas presentadas con sujeción a lo establecido en el presente documento.

La verificación y evaluación de las propuestas se basará en la documentación, información y anexos correspondientes, por lo cual es requisito indispensable consignar en la propuesta y adjuntar a la misma toda la información detallada que permita su análisis.

El evaluador recomendará el rechazo de las propuestas si durante el proceso de evaluación y selección tiene conocimiento de circunstancias que alteren la capacidad económica, financiera u operativa del proponente, o cuando detecte inconsistencias o irregularidades en la información aportada, previo traslado del informe respectivo al proponente para que se pronuncie dentro del término que establezca el evaluador. El Comité Técnico del FIDEICOMISO – PVG II determinará, con base en el informe que presente el evaluador, y lo señalado por el proponente dentro del término establecido, si la propuesta debe ser rechazada y motivará su decisión.

El evaluador de las propuestas se reserva el derecho de verificar la información presentada por el proponente para la acreditación de las exigencias establecidas en el presente documento y para solicitar que se complemente, subsane o aclare, en cualquier estado en que se encuentre el proceso de selección, pudiendo acudir para ello a las personas, empresas o entidades de donde provenga la información. En respuesta a la solicitud de complementaciones o aclaraciones, los proponentes **no podrán modificar o mejorar sus propuestas**.

La respuesta a las solicitudes del evaluador deberá ser presentada por el proponente dentro del término y en las condiciones solicitadas por el evaluador.

Si los documentos aportados por el proponente no reúnen los requisitos indicados en el presente documento y en las disposiciones legales vigentes, y/o no se entregan dentro del tiempo otorgado por el evaluador, la propuesta será rechazada.

En ningún caso se podrá solicitar complementar información correspondiente a los criterios de asignación de puntaje.

El informe de evaluación permanecerá a disposición de los proponentes en la Página WEB www.programadeviviendagratis.com, por el término señalado en el cronograma del proceso, para que dentro de ese término presenten las observaciones que estimen pertinentes. Dentro del término con el que cuentan los proponentes para presentar observaciones a los informes de evaluación, éstos **no podrán, modificar o mejorar sus propuestas**.

2.9. VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS HABILITANTES DEL PROPONENTE

Dentro del término establecido en el cronograma, el evaluador realizará la verificación del cumplimiento de los requisitos habilitantes del proponente, correspondientes a su capacidad jurídica, financiera y técnica, con sujeción a lo establecido en el presente documento.

El requisito de la carta de pre – aprobación de crédito exigida a los proponentes, podrá variar de acuerdo con la etapa de ejecución en que se encuentre el proyecto ofertado, según lo establecido en el presente documento.

El evaluador, podrá solicitar a los proponentes las aclaraciones que requiera, sobre el contenido de las ofertas, sin que con ello el proponente pueda modificar, mejorar, adicionar o completar los ofrecimientos hechos.

El evaluador podrá verificar la información suministrada por los proponentes en los documentos solicitados en el proceso de selección, así como la que aporte el oferente cuando haya lugar a **alguna aclaración, para lo cual con la presentación de la propuesta se entiende otorgada la autorización para hacerlo**.

El evaluador, luego de verificar el cumplimiento de los requisitos habilitantes, determinará cuáles proponentes se encuentran habilitados para participar en el proceso de selección, y cuáles no habilitados, y así lo señalará en el informe.

Cuando el proponente haya ofertado varios proyectos, teniendo en cuenta que pueden encontrarse en diferentes etapas de ejecución, se definirá si es hábil o no para cada uno de los proyectos, de acuerdo con la verificación de los documentos a que se refieren los presentes términos de referencia.

Los proponentes podrán presentar observaciones frente a los informes que resulten de la verificación de los requisitos habilitantes del proponente, dentro del término establecido en el cronograma.

2.10. VERIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES Y REQUERIMIENTOS MÍNIMOS EXIGIDOS A LOS PROYECTOS PROPUESTOS

Solo se realizará la evaluación técnica y jurídica del proyecto o los proyectos de vivienda presentado(s), cuando el proponente sea considerado hábil jurídica, financiera y técnicamente, según las condiciones señaladas en este documento, en caso contrario el proyecto no será evaluado y el(los) sobre(s) con la documentación relativa al(los) respectivo(s) proyecto(s), será(n) devuelto(s) al proponente sin abrir, una vez publicada la respuesta a las observaciones presentadas por los proponentes a los informes de verificación de los requisitos habilitantes.

El evaluador será responsable de verificar los requisitos y requerimientos técnicos y jurídicos de los proyectos presentados, de acuerdo con lo establecido en el presente documento.

El evaluador podrá solicitar a los proponentes las aclaraciones que requiera, sobre el contenido de las ofertas, sin que con ello el proponente pueda modificar, mejorar, adicionar o completar los ofrecimientos hechos.

El evaluador podrá verificar la información suministrada por los proponentes en los documentos solicitados en el proceso de selección, así como la que aporte el oferente cuando haya lugar a alguna aclaración, para lo cual con la presentación de la propuesta se entiende otorgada la autorización para hacerlo.

La autorización para la verificación de la información comprende incluso la posibilidad de que el evaluador de los proyectos realice visitas a alguno o algunos de los proyectos ofertados, caso en el cual el proponente deberá estar dispuesto a atender la visita en la fecha que se programe con anterioridad.

Los proponentes podrán presentar observaciones frente a los informes de evaluación que resulten de la verificación del cumplimiento de las condiciones y requerimientos exigidos a los proyectos propuestos, dentro del término establecido en el cronograma.

2.11. PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO

El evaluador podrá solicitar a los proponentes la información que considere necesaria para subsanar la falta de documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos habilitantes. La información deberá ser remitida dentro de los términos que defina el evaluador y previo requerimiento expreso del mismo.

Los proponentes no podrán subsanar asuntos relacionados con la falta de capacidad para presentar la oferta, ni para acreditar circunstancias ocurridas con posterioridad a la fecha establecida para la presentación de la propuesta inicial, ni relacionados con los factores de asignación de puntaje y en todo caso, **no podrán modificar o mejorar sus ofrecimientos**.

En lo que se refiere a los requisitos técnicos y jurídicos de los proyectos ofertados, los proponentes podrán aportar información complementaria, a solicitud del evaluador, siempre que no implique modificaciones en las condiciones del proyecto presentado, ni mejoras en su propuesta y sea entregada dentro de los términos que defina el evaluador.

2.12. VIGENCIA DE LA PROPUESTA

La propuesta deberá permanecer vigente por un período mínimo de noventa (90) días calendario, contados a partir de la fecha prevista para el cierre del proceso. El Consorcio ALIANZA-COLPATRIA en su condición de vocero del FIDEICOMISO – PVG II, previa instrucción del Comité Técnico del Fideicomiso, solicitará, si ello fuere necesario, la ampliación de la vigencia de la propuesta, por el término que se requiera, sin superar en todo caso los ciento veinte días (120) calendario, contados a partir de la fecha prevista para el cierre del proceso. En el evento que no se amplíe la garantía, de acuerdo con lo indicado, se rechazará la propuesta.

Durante el período de su vigencia, la propuesta será irrevocable, de tal manera que el proponente no podrá retirarla, ni modificar los términos o condiciones de la misma, so pena de hacer efectiva la garantía de seriedad de la oferta.

En todo caso, el proponente de los proyectos que resulten seleccionados debe mantener la validez de su oferta hasta la legalización del contrato de promesa de compraventa de las viviendas.

2.13. CAUSALES DE RECHAZO DE LAS PROPUESTAS

Las propuestas que se encuentren en cualquiera de los siguientes casos serán rechazadas y en consecuencia, no serán evaluadas:

- 2.13.1. Cuando el proponente, alguno de sus miembros o su representante legal se encuentre incurso en las causales de inhabilidades, incompatibilidad o en conflicto de interés fijados por la Constitución Política y las normas vigentes, para presentar la propuesta.
- 2.13.2. Cuando se advierta que el proponente, alguno de sus miembros o su representante legal han sido sancionados por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción, de acuerdo con la información incorporada en el RUP, y con lo establecido en la Sección 2.1.1.2.3 del Decreto 1077 de 2015 (antes Decreto 2045 de 2012).
- 2.13.3. Cuando se advierta que los proponentes, alguno de sus miembros o su representante legal han sido objeto de medidas administrativas de incumplimiento por parte de las entidades otorgantes de subsidios dentro de los 10 años anteriores a la fecha de cierre del proceso.
- 2.13.4. Cuando el proponente o quien firma la propuesta no cuente con la capacidad jurídica o financiera necesaria para la presentación de la oferta, incluido el caso en que las facultades del representante legal no alcancen para los propósitos de este proceso de selección, y no se adjunte la respectiva autorización.
- 2.13.5. Cuando no aporte, subsane o aclare lo que se le solicite por parte del convocante o el evaluador, en los plazos y condiciones determinados por los mismos.
- 2.13.6. Cuando la propuesta sea presentada total o parcialmente en un idioma diferente al idioma castellano o se presente algún valor en moneda extranjera.
- 2.13.7. Cuando el proponente no cumpla con la totalidad de los requisitos habilitantes de carácter jurídico, financiero y/o técnico contenidos en estos términos de referencia.
- 2.13.8. Cuando el proponente o alguno de los miembros de un proponente plural sea una entidad pública, o cuando una entidad pública sea propietaria de alguno o todos los predios en que se ejecutará el proyecto, o sea fideicomitente y/o beneficiario del patrimonio autónomo propietario de los mismos.
- 2.13.9. Cuando el proyecto presentado no cumpla con alguna o algunas de las especificaciones o requerimientos mínimos señalados en el presente documento y/o en el anexo No. 4.

- 2.13.10. Cuando la propuesta sea presentada extemporáneamente, es decir luego de la fecha y/u hora señaladas para el cierre del plazo, o en lugar distinto al señalado en el presente documento.
- 2.13.11. Cuando en cualquier documento presentado con la propuesta el proponente oferte un valor superior al cien por ciento (100%) del valor del presupuesto máximo definido por vivienda.
- 2.13.12. Cuando el proponente oferte uno o varios proyectos cuyo número mínimo de viviendas sea inferior al señalado en el numeral 1.3
- 2.13.13. Cuando el proponente oferte un proyecto iniciado, terminado o por iniciar, en un municipio diferente a los indicados en la tabla incorporada en el numeral 1.3
- 2.13.14. Cuando dentro de la documentación que se anexe a la propuesta no se presente la garantía de seriedad de la propuesta.
- 2.13.15. Cuando no se presenten los documentos requeridos para la asignación de puntaje o no se diligencien los anexos 1, 2, 3 y/o 5 de este documento.
- 2.13.16. Cuando se encuentren irregularidades o inconsistencias en la información presentada para acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en este documento.
- 2.13.17. Cuando el oferente condicione su oferta.
- 2.13.18. Cuando durante el proceso de evaluación y selección, el evaluador tenga conocimiento de circunstancias que alteren la capacidad económica, financiera u operativa del proponente.
- 2.13.19. Cuando el proponente, alguno de los miembros de un proponente plural, el representante legal, el(los) propietario(s) del(los) predio(s) en que se desarrollará el proyecto, o alguno de los fideicomitentes y/o beneficiarios del patrimonio autónomo propietario de los predios, se encuentren reportados en el SARLAFT.
- 2.13.20. Las demás que se señalen en este documento o sus adendas.

2.14. CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL PROCESO DE SELECCIÓN.

Cuando se presente alguna o algunas de las siguientes situaciones, procederá la terminación anticipada del proceso, independientemente del estado en que se encuentre:

- 2.14.1. Cuando no se reciba ninguna propuesta en los términos y condiciones señalados en este documento.
- 2.14.2. Cuando ninguno de los proponentes cumpla con los requisitos habilitantes.
- 2.14.3. Cuando ninguno de los proyectos cumpla los requisitos mínimos exigidos en este documento.

En el evento en que se presente alguno de los casos antes señalados, se publicará un aviso del convocante, en la página Web www.programadeviviendagratis.com, informando la terminación del proceso de selección en el estado en que se encuentre, sin que por ello se causen derechos u obligaciones a favor de los interesados o proponentes. Se entenderá que el proponente, al entregar su propuesta, se somete a la posible ocurrencia de las causales antes mencionadas y acepta que en el caso en que alguna o algunas se presenten, se dará por terminado el proceso de selección.

III. CRITERIOS DE SELECCIÓN

3.1 REQUISITOS HABILITANTES DEL PROPONENTE

3.1.1. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER JURÍDICO

El cumplimiento de los requisitos jurídicos no otorga puntaje alguno, pero serán objeto de verificación como requisitos habilitantes para la participación en el proceso de selección.

3.1.1.1 Carta de Presentación de la Propuesta

El proponente deberá entregar carta de presentación de la propuesta, debidamente diligenciada conforme a lo establecido en el Anexo No. 1 de estos términos de referencia, y firmada por el proponente o en caso de ser persona jurídica por el representante legal o la persona debidamente facultada o autorizada para ello. En los casos de uniones temporales o consorcios, la carta de presentación de la propuesta deberá ser firmada por el representante legal.

Quien suscriba la carta de presentación de la oferta deberá:

- a. En caso de ser persona jurídica, tener la calidad de representante legal o apoderado del proponente, con facultad de actuar en nombre y representación del mismo. En este último caso, la facultad de representación debe comprender las de presentar la oferta, celebrar el(los) contrato(s) a que haya lugar (en caso de resultar seleccionado) y liquidarlo(s).

Cuando el representante legal de la persona jurídica tenga restricciones para contraer obligaciones en nombre de la misma, deberá adjuntar el documento de autorización expresa del órgano societario competente, en el cual conste que está facultado para presentar la oferta y firmar el contrato hasta por el valor total de la propuesta o propuestas presentadas.

- b. En caso de ser consorcio o unión temporal, tener la calidad de representante del consorcio o unión temporal, con facultad de actuar en nombre y representación del mismo. Tal facultad de representación debe comprender las de presentar la oferta, celebrar el(los) contrato(s) a que haya lugar (en caso de resultar seleccionado) y liquidarlo(s).

El representante legal de cada una de las personas jurídicas que los integren, deberá contar con la autorización para contratar hasta por el valor total de la propuesta o propuestas presentadas.

3.1.1.2 Acreditación de la existencia y la representación legal

Los proponentes que tengan la calidad de personas jurídicas deberán presentar el certificado de

existencia y representación legal expedido por la autoridad competente de acuerdo con la naturaleza del proponente, dentro del mes anterior al cierre del proceso, donde conste quién ejerce la representación legal y las facultades del mismo, o sus documentos equivalentes en caso de personas jurídicas extranjeras.

En los referidos documentos debe constar: i) que la sociedad fue constituida por lo menos cinco (5) años antes del cierre de este proceso de selección, ii) que el objeto social le permite ser proponente o miembro de un proponente en este proceso de selección, de acuerdo con lo establecido en los presentes términos de referencia, iii) que el representante legal cuenta con la capacidad para presentar la propuesta respectiva y celebrar y ejecutar el contrato que se derive del proceso de selección, y iv) que su duración es igual o superior al término de cinco (5) años contados desde la fecha prevista para la firma del contrato. Deberá adjuntarse fotocopia del documento de identificación del representante legal de la persona jurídica.

En el evento que en el contenido del certificado expedido por la autoridad competente de acuerdo con la naturaleza del proponente, se haga la remisión a los estatutos de la sociedad para establecer las facultades del representante legal, el oferente deberá anexar copia de la parte pertinente de dichos estatutos, y si de éstos se desprende que hay limitación para presentar la propuesta, se deberá igualmente adjuntar la autorización específica para participar en este proceso de selección y suscribir el contrato a que haya lugar, en caso de resultar seleccionado.

Si la propuesta es presentada por el representante legal de una sucursal, deberá anexar los certificados tanto de la sucursal como de la casa principal.

Para todos los efectos, las ofertas de compañías extranjeras sin SUCURSAL en Colombia, se someterán a las leyes colombianas sin perjuicio de lo cual deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a. Acreditar su existencia y representación legal para lo cual deberán presentar un documento expedido por la autoridad competente en el país de su domicilio, expedido dentro de los treinta (30) días anteriores a la fecha de cierre del proceso, en el que conste su existencia, objeto, vigencia, nombre del representante legal de la sociedad o de la persona o personas que tenga la capacidad para comprometerla jurídicamente, así como sus facultades señalando expresamente que el representante no tiene limitaciones para presentar la oferta. Si una parte de la información solicitada no se encuentra incorporada en el certificado mencionado, o si este tipo de certificados no existieren, de acuerdo con las leyes que rijan estos aspectos en el país de origen, la información deberá presentarse en documento independiente emitido por un representante autorizado de la persona jurídica y avalado por una autoridad competente del país de origen o en su defecto por el Cónsul colombiano, con facultades para el efecto, según sea el caso, con fecha de expedición dentro de los treinta (30) días previos a la fecha de cierre. Estos documentos se entenderán otorgados bajo la gravedad del juramento.
- b. Acreditar la suficiencia de la capacidad de su representante legal o de su apoderado especial en Colombia para presentar la oferta, firmar la garantía de seriedad de la oferta, participar y comprometer a su representado en las diferentes instancias del proceso de selección, suscribir los documentos y declaraciones que se requieran, así como el contrato a que haya lugar, suministrar la información que le sea solicitada, y demás actos necesarios de acuerdo con lo previsto en los presentes términos de referencia.

Los documentos expedidos en países que han suscrito el Convenio de La Haya deberán presentarlos con la legalización única o Apostilla de La Haya que pondrán las autoridades competentes de cada país.

Los documentos expedidos en el resto de países deberán legalizarse por vía diplomática (Consularización).

En caso de que uno o varios de los integrantes de la forma conjunta sea una sociedad extranjera sin sucursal en Colombia, la propuesta deberá acompañarse de los documentos indicados en los dos párrafos precedentes, según corresponda.

Los proponentes que tengan la calidad de personas naturales deberán presentar fotocopia de su documento de identificación. Las propuestas presentadas por personas naturales de origen extranjero que se encuentren dentro del país, deberán estar acompañadas de la autorización correspondiente, expedida de conformidad con las normas de control migratorio vigentes.

Los proponentes plurales (uniones temporales o consorcios) deberán presentar el certificado de existencia y representación legal de las personas jurídicas que lo conforman, expedido por la autoridad competente de acuerdo con la naturaleza del proponente, dentro del mes anterior al cierre del proceso, y/o la fotocopia de la cédula de ciudadanía de las personas naturales que los conforman.

Cada miembro del consorcio o unión temporal que sea persona jurídica deberá cumplir con las condiciones establecidas en este numeral. Sin embargo, el requisito de que la sociedad haya sido constituida hace por lo menos cinco (5) años se exigirá solo a los miembros del proponente plural que acrediten experiencia para efectos de dar cumplimiento al requisito mínimo habilitante respectivo, no se exigirá este término de antigüedad para quienes no aporten certificaciones de experiencia. En consecuencia, si uno de los miembros del proponente, no cuenta por lo menos con cinco (5) años de antigüedad, la experiencia que éste presente no será contabilizada por el evaluador, pero su participación en el consorcio o unión temporal será aceptada.

En el caso de las personas naturales que se presenten como proponentes o como miembros de un proponente plural y en este último caso aporten certificaciones de experiencia, deberán manifestar expresamente que ejercen las actividades de diseño y construcción de viviendas desde hace por lo menos cinco (5) años. El evaluador podrá solicitar documentos que soporten la mencionada manifestación.

3.1.1.3 Capacidad para suscribir los contratos de promesa de compraventa o de compraventa

El proponente podrá:

1. Ser propietario del predio o los predios en que se desarrollan o desarrollarán los proyectos ofertados, y en esa medida tener la capacidad jurídica para suscribir los contratos de promesa de compraventa y compraventa de las viviendas ofertadas.

También podrá ser propietario del predio el miembro del consorcio o unión temporal que tenga el mayor porcentaje de participación, y si hay varios con el porcentaje más alto, cualquiera de

ellos, sin perjuicio de que los demás miembros tengan una responsabilidad solidaria por el cumplimiento de la oferta y que el representante legal del consorcio o unión temporal concorra, en nombre del mismo, a suscribir las escrituras en que se protocolicen los contratos de compraventa en las cuales se señalará que todos los miembros del proponente asumen todas las responsabilidades que establecen las normas legales vigentes para los constructores y para los vendedores. En el caso en que no comparezca el propietario o el representante legal del consorcio o unión temporal a la firma de las escrituras o no asuman expresamente en las mismas las responsabilidades antes señaladas, habrá lugar a la terminación del contrato de promesa de compraventa y el proponente asumirá el pago de las indemnizaciones a que haya lugar, por el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa.

2. Presentar una carta del(los) propietario(s) del predio o los predios en que se desarrollan o desarrollarán los proyectos ofertados, en la que éste (os) manifieste(n) que transferirá(n) el(los) predio(s) al proponente, si este resulta seleccionado. Con la presentación de esta carta se entenderá otorgada la autorización para verificar que el(los) propietarios de los predios no se encuentren reportados en el SARLAFT. En el caso en que la carta establezca condicionamientos adicionales para la transferencia será rechazada la propuesta.

Se permitirá que en la carta antes mencionada el (los) propietario(s) del predio o los predios en que se desarrollan o desarrollarán los proyectos ofertados, manifieste(n) que transferirá(n) el(los) predio(s) a un patrimonio autónomo debidamente constituido, que cumpla con lo establecido en el numeral 3 de este acápite (3.1.1.3).

También se permitirá que la carta mencionada en este numeral sea suscrita por la sociedad fiduciaria vocera de un patrimonio autónomo que no cumpla los requisitos establecidos en el numeral 3 de este acápite (3.1.1.3), en la cual manifieste que el Fideicomiso se compromete a transferir el(los) predio(s) al proponente o cualquiera de sus miembros, si el primero resulta seleccionado, o a un patrimonio autónomo debidamente constituido, que cumpla con lo establecido en el numeral 3 de este acápite (3.1.1.3).

Cuando se presente la carta del(los) propietarios de los predios en las condiciones antes señaladas, el proponente suscribirá el contrato de promesa de compraventa, prometiendo la venta de cosa ajena, teniendo como fundamento la carta de intención mencionada. Sin embargo, al momento de la suscripción de las escrituras en que se protocolicen los contratos de compraventa debe cumplirse una de las siguientes condiciones, de acuerdo con lo que se haya señalado en la carta de intención del propietario:

- 2.1. Que el proponente sea el propietario de los predios en que se desarrolla o desarrollará el proyecto.
- 2.2. Que un patrimonio autónomo debidamente constituido sea el propietario de los predios en que se desarrolla o desarrollará el proyecto, caso en el cual a más tardar el día de la expedición del certificado de existencia de las viviendas el proponente deberá aportar los documentos a los que hace referencia el numeral 3 de este acápite (3.1.1.3).

En el caso en que no cumpla algunas de las condiciones establecidas, habrá lugar a la terminación del contrato de promesa de compraventa, sin perjuicio de que el proponente asuma el pago de las indemnizaciones a que haya lugar, por el incumplimiento del contrato.

3. Acreditar que el predio o los predios en que se desarrollan o desarrollarán los proyectos ofertados son de propiedad de un patrimonio autónomo debidamente constituido, caso en el cual deberá presentar con la propuesta lo siguiente:

- 3.1. Copia del contrato de fiducia mercantil por el cual se constituyó el patrimonio autónomo.
- 3.2. Certificación de la sociedad fiduciaria respectiva, expedida dentro del mes anterior a la fecha de presentación de la propuesta, en la cual indique quienes son los fideicomitentes del patrimonio autónomo propietario y quiénes son los beneficiarios. En todo caso, el proponente y todos sus miembros en caso de ser consorcio o unión temporal, debe(n) ser fideicomitente(s) y beneficiario(s) del patrimonio autónomo propietario. Adicionalmente podrán existir fideicomitentes y beneficiarios adicionales.
- 3.3. Carta en la cual los fideicomitentes den una instrucción irrevocable a la sociedad fiduciaria respectiva, para que en el caso de resultar seleccionado el proyecto propuesto, el patrimonio autónomo tenga la obligación de transferir al FIDEICOMISO – PVG II, o a quien éste indique, las viviendas respectivas. Con la presentación de esta carta se entenderá otorgada la autorización para verificar que el(los) fideicomitentes no se encuentren reportados en el SARLAFT. En el caso en que la carta establezca condicionamientos adicionales para la transferencia, será rechazada la propuesta.

Todos los beneficiarios del fideicomiso deben ser fideicomitentes del mismo.

En este caso, el proponente suscribirá el contrato de promesa de compraventa, prometiendo la venta de cosa ajena, teniendo como fundamento la documentación antes mencionada. Sin embargo, en todos los casos, el proponente o todos sus miembros en caso de consorcio o unión temporal, deberá(n) suscribir las escrituras en que se protocolicen los contratos de compraventa y en las mismas se señalará que el proponente asume todas las responsabilidades que establecen las normas legales vigentes para los constructores y para los vendedores. En el caso en que no comparezca a la firma de las escrituras o no asuma expresamente en las mismas las responsabilidades antes señaladas, habrá lugar a la terminación del contrato de promesa de compraventa y el proponente asumirá el pago de las indemnizaciones a que haya lugar, por el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa.

Quien(es) sea(n) propietario(s) del (los) predio(s) en que se desarrollará el proyecto, podrá(n) transferirlo(s), durante la ejecución del mismo, a un patrimonio autónomo que cumpla los requisitos señalados en el numeral 3 de este acápite (3.1.1.3).

3.1.1.4 Objeto Social

Los proponentes podrán ser constructores, promotores, o Cajas de Compensación Familiar. Se entenderá por promotores, para efectos de lo establecido en los presentes términos de referencia, quienes hayan gerenciado y enajenado proyectos de vivienda.

El objeto social del proponente, y de todos sus miembros si se trata de un consorcio o unión temporal, debe contemplar la construcción de proyectos de vivienda, y/o la gerencia y enajenación de proyectos de vivienda, de acuerdo con el certificado de existencia y representación legal o sus equivalentes.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 1537 de 2012, también podrán proponer proyectos de vivienda las Cajas de Compensación Familiar. Éstas se podrán presentar como proponente único o en consorcio o unión temporal con otras Cajas de Compensación Familiar y/o con constructores o promotores, que cumplan con las condiciones establecidas en este documento.

3.1.1.5 Certificación expedida por el revisor fiscal o por el representante legal sobre pago de aportes a la seguridad social.

El proponente o miembro del proponente, que sea persona jurídica, deberá adjuntar una certificación expedida por el revisor fiscal, si la persona jurídica está obligada a tenerlo, en donde acredite que se encuentra al día con el pago de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje, cuando a ello haya lugar. El revisor fiscal debe figurar inscrito en el certificado de existencia y representación legal de la persona jurídica, expedido por la entidad competente.

Si la persona jurídica no está obligada a tener revisor fiscal, conforme a la normatividad legal vigente, el representante legal deberá indicar las razones por las cuales no está obligada a tenerlo, caso en el que la certificación deberá suscribirla el representante legal.

El revisor fiscal debe figurar inscrito en el certificado de existencia y representación legal de la persona jurídica, expedido por la entidad competente.

El proponente o miembro del proponente, que sea persona natural, deberá expedir en su propio nombre la certificación a que se refiere este numeral.

En caso de consorcio o unión temporal esta certificación debe ser presentada por cada uno de los integrantes.

En caso tal que **no** se encuentre obligado a pagar aportes parafiscales por algún periodo, deberá indicar dicha circunstancia, especificando la razón y/o los periodos exentos.

3.1.1.6 Registro Único de Proponentes - RUP

Los proponentes deberán presentar el Registro Único de Proponentes (RUP) , de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015. En el caso que el proponente sea un consorcio o unión temporal, la inscripción se verificará por cada uno de sus integrantes.

El certificado del RUP presentado por el proponente deberá haberse expedido como máximo con un (1) mes de anterioridad a la fecha de cierre del proceso de selección. El RUP debe estar en firme y vigente al momento del cierre de la convocatoria.

La codificación UNSPSC objeto del proceso de selección es el siguiente:

CÓDIGO UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE
721110	Servicios de edificación, construcción instalaciones y mantenimiento	Servicios de construcción de edificaciones residenciales	Servicios de construcción de unidades unifamiliares
721111	Servicios de edificación, construcción instalaciones y mantenimiento	Servicios de construcción de edificaciones residenciales	Servicios de construcción de unidades multifamiliares

3.1.1.7 Documento de conformación del Consorcio o Unión Temporal

Cuando la propuesta presente un consorcio o unión temporal, cada uno de los integrantes deberá presentar, según el caso, los documentos que correspondan a su naturaleza, persona natural o jurídica. Adicionalmente, deberán aportar el documento de constitución suscrito por sus integrantes, el cual deberá expresar claramente su conformación, las reglas básicas que regulan las relaciones entre ellos y su responsabilidad, además de lo siguiente:

- Cada uno de los integrantes deberá indicar que tiene la capacidad para constituir el consorcio o unión temporal.
- Indicar en forma expresa si su participación es a título de consorcio o unión temporal y expresar el porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes.
- El objeto del consorcio o unión temporal, el cual deberá permitir la suscripción de los contratos a que haya lugar en caso de resultar seleccionado.
- Señalar que la duración del acuerdo consorcial o de unión temporal, será igual o superior al término necesario para la entrega de las viviendas y del proyecto, y dos (2) años más. Por tanto, deberá indicar que el consorcio o unión temporal no podrá ser disuelto ni liquidado y, en ningún caso, podrá haber cesión del contrato entre quienes integran el consorcio o unión temporal. En todo caso, la duración de sus miembros, cuando sean personas jurídicas, deberá ser igual o superior al término de cinco (5) años contados a partir de la fecha prevista para la firma del(los) contrato(s).
- Identificar cada uno de sus integrantes, señalando como mínimo su nombre, razón social o denominación social, tipo y número del documento de identidad y domicilio.
- Designar la persona que para todos los efectos representará el consorcio o la unión temporal. Deberán constar su identificación y las facultades de representación, entre ellas, la de presentar la propuesta correspondiente al proceso de selección y las de celebrar, modificar y liquidar el(los) contrato(s) a que haya lugar, en caso de resultar seleccionado, así como la de suscribir la totalidad de los documentos contractuales que resulten necesarios; igualmente, deberá designarse un suplente que lo remplace en los casos de ausencia temporal o definitiva.
- Señalar las reglas básicas que regulen las relaciones entre los miembros del consorcio o la unión

- temporal y sus respectivas responsabilidades.
- El documento deberá ir acompañado de aquellos otros que acrediten que quienes lo suscriben tienen la representación y capacidad necesarias para dicha constitución y para adquirir las obligaciones solidarias derivadas de la propuesta y de los contratos resultantes en caso de ser seleccionados.

Nota: Todas las obligaciones que se deriven de la propuesta y de los contratos que se deban suscribir serán asumidas en forma solidaria por todos los miembros del consorcio o unión temporal, lo cual deberá manifestarse expresamente en el documento de constitución del consorcio o unión temporal.

3.1.1.8 Garantía de seriedad de la propuesta

Para garantizar la seriedad de la propuesta y de manera independiente para cada uno de los proyectos ofertados, los proponentes deberán adjuntar a la misma, una garantía de alguna compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, a favor del Consorcio ALIANZA-COLPATRIA identificado con NIT 830.053.812-2 en calidad de vocero y administrador del FIDEICOMISO – PVG II, por una cuantía igual al diez por ciento (10%) del valor total del proyecto ofrecido, calculando, solo para efectos de la expedición de la garantía, el valor de cada vivienda será de hasta 100 SMLMV del año de cierre del presente proceso de selección.

La referida garantía deberá tener vigencia de noventa (90) días calendario, a partir de la fecha de presentación de la oferta. En caso de requerirse la ampliación de la vigencia de la propuesta, la vigencia de la garantía de seriedad deberá ser, igualmente, ampliada.

Esta garantía deberá ser aceptada por el Consorcio ALIANZA-COLPATRIA vocero y administrador del FIDEICOMISO – PVG II, el cual podrá solicitar las modificaciones o aclaraciones a que haya lugar.

La garantía deberá amparar el hecho de que si uno, algunos o todos los proyectos presentados por el proponente son seleccionados, está dispuesto a firmar, perfeccionar y legalizar el(los) respectivo(s) contrato(s) de promesa de compraventa, dentro del término establecido en el cronograma del proceso. En la garantía debe citarse claramente que está garantizando la seriedad de la propuesta presentada para participar en el proceso de selección a que hace referencia este documento, y encontrarse firmada por el garante y por el oferente.

En el caso que el proponente favorecido se negare a firmar el(los) contrato(s) respectivo(s) o dejare pasar el término fijado para su perfeccionamiento y legalización, o no constituyere la garantía de cumplimiento requerida en el contrato, el Consorcio ALIANZA-COLPATRIA vocero y administrador FIDEICOMISO – PVG II podrá hacer efectiva la garantía de seriedad y dispondrá de su valor, cualquiera que sea la causa o causas alegadas por el proponente. En este caso, el Consorcio ALIANZA-COLPATRIA vocero y administrador FIDEICOMISO – PVG II tendrá como seleccionado al proponente clasificado en el siguiente lugar, previa instrucción del Comité Técnico, y en consecuencia, le exigirá al referido proponente, la prórroga de la vigencia de la garantía de seriedad de la oferta, hasta el perfeccionamiento y legalización del contrato y así sucesivamente a los demás proponentes, siempre y cuando su oferta sea favorable para el FIDEICOMISO – PVG II y cumpla los requisitos establecidos en el presente documento.

La garantía deberá ser tomada por el proponente persona natural o persona jurídica, indicando en este evento la razón social que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la autoridad competente de acuerdo con la naturaleza del proponente, sin utilizar sigla, a no ser que el mencionado certificado, o su equivalente, establezca que la firma podrá identificarse con la sigla. Cuando la propuesta sea presentada por un consorcio o unión temporal, en la garantía deberá estipularse que el tomador es el consorcio o unión temporal y sus miembros no su representante legal, y deberá indicar el nombre de cada uno de sus integrantes, porcentaje de participación y expresar claramente que su valor total será exigible ante el incumplimiento de las obligaciones amparadas en que incurran cualquiera de los integrantes del proponente, en todo o en parte, de manera directa o indirecta.

La garantía de seriedad de la oferta cubrirá los perjuicios derivados del incumplimiento del ofrecimiento, en los siguientes eventos:

- La no suscripción del contrato o los contratos de promesa de compraventa.
- La no ampliación de la vigencia de la garantía de seriedad de la oferta cuando el término previsto en el cronograma para la selección de las propuestas se prorrogue o cuando el término previsto para la suscripción del contrato de promesa de compraventa se prorrogue, siempre y cuando esas prórrogas sean aprobadas por el Comité Técnico del Fideicomiso.
- El retiro de la oferta después de vencido el término fijado para la presentación de las propuestas.

La no presentación de la garantía de seriedad de la oferta junto con la propuesta el momento del cierre, será causal de rechazo de la propuesta.

3.1.2 REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO

3.1.2.1. CARTA DE PRE APROBACIÓN DE CRÉDITO

La carta pre – aprobación de crédito deberá presentarse cuando alguno o algunos de los proyectos ofertados se encuentre, a la fecha de presentación de la propuesta, con una ejecución menor o igual al 50% tanto del urbanismo como de la construcción, de acuerdo con certificación que deberá adjuntarse al anexo 2 de este documento, la cual deberá estar expedida por el interventor de los proyectos o por la sociedad colombiana de ingenieros o la sociedad colombiana de arquitectos a costa del proponente. Esta certificación debe haber sido expedida dentro de los treinta (30) días anteriores al cierre de este proceso de selección.

Para efectos de lo establecido en este numeral se entenderá que las obras de urbanización son aquellas aprobadas en la licencia de urbanización respectiva, entre otras: las zonas de cesión obligatoria gratuita y las mínimas exigidas para el proyecto, de acuerdo con lo establecido en el Anexo No. 4 de los presentes términos de referencia.

El proponente deberá presentar carta(s) de pre - aprobación de crédito emitida(s) por una o varias entidades bancarias, expedidas dentro de los treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de cierre de este proceso de selección, por un cupo mínimo del cincuenta por ciento (50%) del valor propuesto para los proyectos ofrecidos que tengan una ejecución menor o igual al porcentaje antes señalado.

La(s) carta (s) de pre - aprobación de crédito deberá(n) especificar que el crédito sería para la financiación de los proyectos, indicando expresamente el nombre de cada uno de los proyectos.

Las entidades financieras que emitan las cartas a las que hace referencia el presente numeral, deben estar vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia o por la entidad que haga sus veces en el respectivo país, cuando se trate de entidades financieras extranjeras.

Cuando se presenten cartas de pre - aprobación de crédito emitidas por entidades financieras extranjeras, se deberá aportar la certificación de existencia, o el documento que haga sus veces, de la respectiva entidad, emitido por la entidad supervisora estatal del respectivo país. En el caso en que los documentos aportados se encuentren en idiomas diferentes al español, se deberá adjuntar traducción efectuada por un traductor oficial. Los documentos expedidos en países que han suscrito el Convenio de La Haya deberán presentarlos con la legalización única o Apostilla de La Haya que pondrán las autoridades competentes de cada país. Los documentos expedidos en el resto de países deberán legalizarse por vía diplomática (Consularización).

Se aceptará que los integrantes del consorcio o unión temporal, presenten cartas de pre- aprobación de crédito, que sumen el valor solicitado, siempre y cuando todas ellas especifiquen el(los) proyecto(s) que sería(n) financiado(s).

Teniendo en cuenta que el valor ofrecido por vivienda solamente se conocerá al momento de dar apertura al sobre contentivo del Anexo No. 5, en el evento en que al revisar dicho anexo se advierta que la carta de pre – aprobación del crédito cuenta con un cupo inferior al solicitado en este numeral, la propuesta será rechazada.

3.1.2.2. REGISTRO ÚNICO TRIBUTARIO – RUT.

El proponente o cada uno de los integrantes del consorcio o unión temporal, debe allegar con su oferta, fotocopia de su registro único tributario.

3.1.2.3. DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS

El proponente debe entregar la declaración de origen de fondos, diligenciada en el formato del Anexo No. 3 de este documento. El Consorcio ALIANZA-COLPATRIA, por instrucción del Comité Técnico del Fideicomiso, o el evaluador de este proceso de selección, podrán solicitar información o documentación adicional sino resultan satisfactorios los documentos remitidos, relativos a la financiación de los proyectos. En el caso en que la información solicitada no sea remitida en las condiciones y términos señaladas, se rechazará la propuesta.

3.1.2.4. SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DE LA FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO – SARLAFT

El Consorcio ALIANZA-COLPATRIA verificará que el proponente, cada uno de sus miembros y su representante legal no se encuentren reportados en el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT. En consecuencia, con la presentación de la propuesta se entenderá otorgada la autorización para realizar esta verificación, la cual será realizada por

el Consorcio Alianza Colpatria, al menos un (1) día hábil anterior a la fecha prevista para la publicación del informe de evaluación de la propuesta y para el efecto solicitará la información requerida al evaluador.

En el caso en que el proponente, alguno de sus miembros o su representante legal se encuentren reportados en el SARLAFT la propuesta será rechazada. Lo mismo ocurrirá cuando se encuentren reportados en el sistema quien haya sido o sea el propietario o alguno de los propietarios de los inmuebles en que se desarrollan o desarrollarán los proyectos o alguno de los fideicomitentes del patrimonio autónomo propietario de los mismos.

3.1.3 REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO

Los siguientes requisitos técnicos exigidos serán objeto de verificación para habilitar la propuesta presentada. Para ello, se confirmará que los oferentes hayan entregado toda la información técnica y que ella cumpla con los requisitos señalados en el presente documento, y se determinará el cumplimiento o no, de las siguientes exigencias:

3.1.3.1. EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE.

El proponente deberá acreditar experiencia como constructor de proyectos de vivienda, en los cuales el total de metros cuadrados construidos en viviendas terminadas sumen por lo menos el total de metros cuadrados construidos equivalente al 100% del resultado de multiplicar 42 m² por el número de viviendas ofrecidas.

El número de metros cuadrados de experiencia a verificar, **solo para efectos de constatar la experiencia mínima requerida**, será el equivalente al número de viviendas ofrecidas, multiplicado por el número mínimo de metros que deben tener las viviendas ofrecidas, es decir, se multiplicará el número de viviendas ofrecido de acuerdo con el Anexo No. 2, para cada proyecto, por 42 m². Esto, teniendo en cuenta que el número de metros cuadrados ofrecidos solo se conocerá cuando se de apertura al sobre contentivo del anexo No. 5.

Para el caso en que los proponentes sean consorcios o uniones temporales, quien o quienes acrediten la experiencia como constructor(es) de proyectos de vivienda deberá(n) tener en su objeto social la construcción, y deberán tener una participación igual o superior al cincuenta por ciento (50%) en el consorcio o unión temporal.

Para efectos del cálculo de los metros cuadrados construidos para acreditar la experiencia se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.1.3. del Decreto 1077 de 2015, área construida se establece como: *“Área de construcción o área construida del proyecto, entendida como la parte a edificar y/o edificada a intervenir y que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.”*

Las viviendas que acreditarán la experiencia deben haber sido terminadas en los últimos ocho (8) años anteriores a la fecha del cierre del proceso de selección.

Para acreditar la experiencia requerida, el proponente podrá anexar certificaciones que cuenten como mínimo con las siguientes condiciones:

- Ser suscritas por el contratante, su representante legal o la persona autorizada por éste último para su expedición. En este último caso, se deberá adjuntar el acto que autoriza a quien suscribe la certificación, para expedirla.
- Ser expedidas a nombre del oferente o de uno de sus miembros en caso de proponentes plurales.
- Indicar el objeto, valor, fecha de terminación, constancia de cumplimiento y número de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas.
- En el caso de obras ejecutadas en consorcio o unión temporal, deberán indicar el porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes. En este caso, solo se sumará, para efectos de la evaluación, lo correspondiente al porcentaje de participación del proponente o miembro del proponente.

En forma supletoria, se puede anexar copia del contrato, junto con el acta de recibo final y liquidación debidamente firmados por las partes, en los cuales pueda constatarse lo anterior, o del último informe de ejecución presentado por el interventor, en el cual conste el número de viviendas terminadas y el mes y año de su terminación.

También se podrá acreditar la experiencia con certificaciones suscritas conjuntamente por el representante legal y el revisor fiscal de la respectiva entidad (exclusivamente para proyectos propios), en las cuales se especifique en forma expresa el número de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas y la fecha de terminación de las viviendas. Si las certificaciones aportadas tienen algún condicionamiento en relación con la información certificada, o hacen referencia a una verificación aleatoria o parcial de la documentación, la propuesta será rechazada.

En el caso en que el proponente sea una Caja de Compensación Familiar, podrá acreditar como experiencia la suscripción, en calidad de contratante, de contratos de construcción de proyectos de vivienda, en los cuales el total de metros cuadrados construidos en viviendas terminadas sumen por lo menos el total de metros cuadrados construidos exigidos como mínimo para las viviendas ofertadas, de conformidad con lo establecido en este numeral. Las viviendas que acreditarán la experiencia deben haber sido recibidas a satisfacción por el contratante, en los últimos 8 años contados a partir de la fecha del cierre del proceso de selección. En este caso la certificación deberá estar suscrita conjuntamente por el representante legal y el revisor fiscal de la respectiva Caja de Compensación Familiar, en la cual se especifique en forma expresa el número de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas y la fecha de terminación de las viviendas.

En el caso en que el proponente sea un promotor de vivienda, podrá acreditar como experiencia la suscripción, en calidad de contratante, de contratos de construcción de proyectos de vivienda, en los cuales el total de metros cuadrados construidos en viviendas terminadas sumen por lo menos el total de metros cuadrados construidos exigidos como mínimo para las viviendas ofertadas, de conformidad con lo establecido en este numeral. Las viviendas que acreditarán la experiencia deben haber sido recibidas a satisfacción por el contratante en los últimos 8 años contados a partir de la fecha del cierre del proceso de selección. En este caso la certificación deberá estar suscrita conjuntamente por el representante legal y el revisor fiscal de la respectiva entidad, en la cual se especifique en forma expresa el número de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas y la fecha de terminación de las viviendas.

Los constructores, promotores o Cajas de Compensación Familiar podrán acreditar como experiencia, para los efectos del presente numeral, los contratos de construcción de viviendas en la modalidad de

administración delegada que hayan celebrado en condición de contratantes, así como los contratos de fiducia mercantil que hayan celebrado en calidad de contratantes y fideicomitentes, y en desarrollo de los cuales se hayan ejecutado proyectos de vivienda. Para el caso de los contratos de fiducia mercantil, deberán aportar certificación expedida por la sociedad fiduciaria vocera del patrimonio autónomo en las cuales se especifique en forma expresa el número de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas, el año de terminación de las viviendas y el objeto del contrato. Para el caso de contratos de administración delegada, la certificación deber estar suscrita conjuntamente por el representante legal y el revisor fiscal de la respectiva entidad, en la cual se especifique en forma expresa el número de metros cuadrados construidos en las viviendas terminadas y la fecha de terminación de las viviendas. Si las certificaciones aportadas tienen algún condicionamiento en relación con la información certificada, o hacen referencia a una verificación aleatoria o parcial de la documentación, la propuesta será rechazada.

En el caso de consorcios o uniones temporales, se sumarán las experiencias acreditadas por sus miembros de acuerdo con lo establecido en el presente documento. En todo caso, la sumatoria de la participación de los miembros del proponente que acrediten la experiencia mínima de que trata el presente numeral, no deberá ser inferior al 50%.

Si un miembro de un proponente plural presenta uno o varios proyectos, en forma independiente, como otro proponente o como miembro de otro u otros proponentes plurales, no podrá presentar la misma experiencia en ninguno de los casos, pues esta no será válida para efectos de acreditar la experiencia mínima exigida al proponente.

En todos los casos, cuando se pretenda acreditar la experiencia en construcción adquirida en programas desarrollados con recursos del gobierno nacional, las certificaciones que se expidan deberán indicar que además de que las viviendas se encuentren terminadas, se ha certificado su existencia por parte del supervisor contratado o designado para el efecto, de lo contrario, no serán tenidas en cuenta para efectos de la acreditación de la experiencia a que se refiere el presente numeral.

En el caso en que se presenten certificaciones de experiencia adquirida en el exterior del país, las certificaciones deberán cumplir los mismos requisitos señalados en este numeral. En el caso en que los documentos aportados se encuentren en idiomas diferentes al español, se deberá adjuntar traducción efectuada por un traductor oficial. Los documentos expedidos en países que han suscrito el Convenio de La Haya deberán presentarlos con la legalización única o Apostilla de La Haya que pondrán las autoridades competentes de cada país. Los documentos expedidos en el resto de países deberán legalizarse por vía diplomática (Consularización).

La experiencia que acredite un proponente o miembro de un proponente plural para este proceso de selección no podrá presentarse en otros procesos de selección de ejecutores de proyectos de vivienda en predios propuestos por entes públicos que se encuentren en curso, convocados por el Consorcio Alianza – Colpatria como vocero del Fideicomiso – PVG II, así como tampoco la misma experiencia que haya sido acreditada en el desarrollo de procesos en los cuales hayan resultado seleccionados el proponente o alguno de sus miembros, por el mismo Fideicomiso, en el marco de la Segunda Etapa del Programa de Vivienda Gratuita, so pena de rechazo de la propuesta.

En ningún caso se aceptarán como acreditación de la experiencia del proponente los proyectos de vivienda de interés prioritario que se oferten en el marco del presente proceso de selección.

3.1.3.2. LISTADO DE PROYECTOS OFRECIDOS

El proponente deberá diligenciar el anexo No. 2, indicando la información general del proyecto o proyectos de vivienda de interés prioritario ofrecidos.

En el caso en que en el anexo No. 2 el proponente indique que, para alguno o algunos de los proyectos presentados, no hay ningún avance de ejecución de obras de urbanismo ni de construcción de vivienda, no deberá anexar certificaciones adicionales en relación con los mismos. Si el proponente manifiesta que hay algún avance de las obras de urbanización y/o de construcción de las viviendas, debe adjuntar al anexo No. 2, el certificado del interventor del proyecto o certificación emitida por la Sociedad Colombiana de Ingenieros o la Sociedad Colombiana de Arquitectos, en la que conste el porcentaje de estado de avance, la cual será obtenida a costa del proponente y deberá coincidir con el señalado en el formato diligenciado. Esta certificación debe haber sido expedida dentro de los treinta (30) días anteriores al cierre de este proceso de selección.

Para efectos de lo establecido en este numeral se entenderá que las obras de urbanización son aquellas aprobadas en la licencia de urbanización respectiva, entre otras: las zonas de cesión obligatoria gratuita y las mínimas exigidas para el proyecto, de acuerdo con lo establecido en el Anexo No. 4 de los presentes términos de referencia.

La falta de coherencia en la información presentada, o la advertencia de irregularidades en la misma, dará lugar al rechazo de la propuesta.

3.1.3.3. ANEXO TÉCNICO

Con la presentación de la propuesta se entenderá que el oferente conoce todas las especificaciones y condiciones establecidas en el anexo técnico (Anexo No. 4), y que en esa medida acepta que las viviendas que ofrece cumplirán con lo establecido en el referido documento y que ese cumplimiento es una condición para la expedición del certificado de existencia de las viviendas, el cual se sujetará a lo establecido en la Resolución 019 de 2011, del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.

Sin embargo, en el caso en que en el proceso de evaluación se advierta que no cumplen las referidas condiciones establecidas en el numeral 3.2 de este documento, la propuesta será rechazada.

3.2. VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS MÍNIMOS EXIGIDOS PARA LOS PROYECTOS OFERTADOS

Sólo se verificarán los proyectos presentados por los proponentes que hayan sido considerados como hábiles jurídica, técnica y financieramente, de acuerdo con el informe de verificación de requisitos habilitantes del proponente, presentado por el evaluador. En este caso, se procederá a dar apertura a los sobres de los proyectos que corresponda, y se verificará que se dé cumplimiento a los siguientes requisitos:

3.2.1. Requisitos generales:

- El (los) predio(s) debe(n) estar ubicado(s) en suelo urbano, de acuerdo con las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial Vigente, los instrumentos que los desarrollen o complementen, o estar ubicado(s) en suelo de expansión urbana que cuente con plan parcial adoptado o que hagan parte de Macroproyectos de Interés Social Nacional adoptados, o Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano – PIDUS adoptados.

Para los efectos de los presentes términos de referencia se entenderá por “proyecto ofertado” el planteamiento urbanístico y arquitectónico que se ejecute en uno o varios predios, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística y en el reglamento de propiedad horizontal, cuando sea el caso.

Es posible que varios proyectos ofertados se ejecuten en un solo predio, siempre y cuando la licencia urbanística prevea el desarrollo por etapas del mismo, de conformidad con lo dispuesto en el Título 6, Parte 2, Libro 2 del Decreto 1077 de 2015.

- El proponente deberá aportar copia de la licencia de urbanización o de urbanización y construcción, la cual deberá acompañarse de sus planos y estudios respectivos, cumpliendo con el Capítulo primero del Título 6, de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que le fuere aplicable al momento de su expedición.

Para los proyectos en ejecución o los que estén por iniciar se deberá presentar licencia vigente, la cual deberá ser susceptible de prórroga o revalidación, en caso de ser necesario, para mantener su vigencia hasta la terminación del proyecto urbanístico.

- Cuando el proyecto cuente con licencia de construcción, deberá aportar copia de la misma, y ésta deberá cumplir con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.5 del Decreto 1077 de 2015. Para los proyectos en ejecución o los que estén por iniciar el promitente vendedor deberá adelantar las acciones necesarias para mantener la licencia vigente, hasta la terminación de las viviendas y del proyecto y para garantizar que el proyecto se ejecute dando total cumplimiento a las condiciones establecidas en estos términos de referencia y en sus anexos, lo cual será verificado por el supervisor.

Nota. Las licencias urbanísticas que aporte el proponente deberán estar aprobadas de conformidad con los contenidos de que trata el artículo 2.2.6.1.2.3.5 del Decreto 1077 de 2015. En el evento en que las licencias aportadas sean una modificación a otras previamente expedidas, también deberá aportarse copia de estas últimas y los planos respectivos. Así mismo, cuando las licencias aportadas hayan sido objeto de modificación, prórroga o revalidación se deberán presentar copia de las mismas, las constancias de ejecutoria y de los planos respectivos.

Para los efectos de los presentes términos de referencia se entenderá por “proyecto ofertado” el planteamiento urbanístico y arquitectónico que se ejecute en uno o varios predios, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística y en el reglamento de propiedad horizontal, cuando sea el caso.

Es posible que varios proyectos ofertados se ejecuten en un solo predio, siempre y cuando la licencia urbanística prevea el desarrollo por etapas del mismo, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo 1º del Título 6, de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015

Nota: se debe tener en cuenta que las licencias urbanísticas deben corresponder con la realidad física del predio en cuanto a las áreas aprobadas, así mismo deberá describir al menos :

El área bruta del lote, afectaciones (ambientales, viales y de redes de servicios públicos), cesiones públicas obligatorias para parques, espacio público y equipamientos, área útil para vivienda, áreas de vías y andenes, y el diseño del proyecto área del lote de la vivienda (si es Unifamiliar o Bifamiliar),

3.2.2. Requisitos jurídicos:

- Copia de las escrituras públicas, sentencias o actos administrativos con las cuales se pueda verificar la tradición del(los) predios en los últimos 10 años y titularidad del inmueble o los inmuebles en que se ejecuta o se ejecutará al proyecto, sin perjuicio que el evaluador de la propuesta pueda solicitar títulos que superen los 10 años necesarios para verificar la tradición del predio o cuando el título de adquisición del predio supere los 10 años.
- Certificado(s) de tradición y libertad del (los) inmueble(s) en que se desarrolló o se desarrollará el proyecto ofrecido, en el(los) cual(es) conste que el oferente de las viviendas, o quien(es) firme(n) la carta de intención de transferirlos al proponente, o el patrimonio autónomo cuyos fideicomitentes presenten la instrucción irrevocable de transferirlos, es(son) titular(es) único(s) del derecho real de dominio. Estas certificaciones deben ser expedidas por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, dentro del mes anterior a la fecha de cierre del proceso de selección.
- Si alguno(s) o todos los folios de matrícula inmobiliaria del (los) inmueble(s) en que se desarrolló o se desarrollará el proyecto ofrecido fue(ron) abierto(s) en un término inferior a 10 años contados a partir de la fecha de cierre del proceso, el proponente también deberá aportar para estudio del evaluador el(los) certificado(s) de tradición y libertad del (los) predio(s) matriz(ces) del(los) cual(es) proviene(n), así como los títulos de adquisición inscritos en los mencionados folios, que sean necesarios para verificar la tradición del(los) predios en los últimos 10 años. No se admitirán predios con folios de matrícula inmobiliaria cerrados.

Se aceptará que los lotes en que se desarrollen o desarrollarán los proyectos tengan los siguientes gravámenes o limitaciones al dominio, exclusivamente:

- Gravámenes hipotecarios
- Servidumbres afectas a la infraestructura de servicios públicos domiciliarios. No incluye las servidumbres de oleoductos ni poliductos.

En el caso de las servidumbres de servicios públicos se deberá aportar plano urbano indicando su ubicación y certificación del Secretario de Planeación del municipio en la que haga constar que la servidumbre no afecta el normal desarrollo del proyecto.

Si existen inscritos gravámenes o limitaciones al dominio diferentes a las expuestas, se rechazará la propuesta.

En el caso en que el(los) predios tengan inscritos gravámenes hipotecarios vigentes, en la firma de la promesa de compraventa, el promitente vendedor deberá comprometerse al levantamiento de los mismos, antes de la certificación de las viviendas y la firma de las escrituras públicas de compraventa, so pena de hacer efectivas las garantías e indemnizaciones a que haya lugar.

Se aceptará que, para la suscripción de los contratos de promesa de compraventa y compraventa, el predio o predios en que se desarrollarán los proyectos tengan inscritas servidumbres para la infraestructura de servicios públicos domiciliarios. No incluye las servidumbres de oleoductos ni poliductos.

3.2.3. Requisitos Técnicos:

- a. El **área privada construida mínima por solución de vivienda** corresponderá a la categoría fiscal del municipio en la que se desarrolle el proyecto, así:

CATEGORÍA FISCAL	AREA PRIVADA CONSTRUIDA MÍNIMA POR SOLUCIÓN DE VIVIENDA
3-4	40
5-6	42

No obstante lo anterior, el área privada construida mínima por solución de vivienda no podrá ser inferior a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial del respectivo municipio. Dicha información se verificará en el Anexo No. 2, de acuerdo con lo diligenciado por el oferente.

El área privada construida mínima de la vivienda, debe corresponder a la extensión superficial cubierta de cada unidad de vivienda, excluyendo patios, azoteas, terrazas y áreas sin cubrir o techar.

En el caso de vivienda multifamiliar, el área privada construida mínima de la vivienda debe corresponder a la extensión superficial cubierta de cada unidad de vivienda, excluyendo patios, azoteas, áreas sin cubrir o techar, instalaciones mecánicas circulaciones de uso común y puntos fijos.

- Certificación expedida por la autoridad competente en donde conste que el(los) predio(s) en que se desarrolla o desarrollaría el proyecto de vivienda no se encuentra en: i) zonas de reserva y/o afectaciones por obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal; ii) áreas no aptas para la localización de vivienda; iii) zonas de alto riesgo no mitigable; iv) zonas de protección de los recursos naturales y v) barrios no legalizados, conforme con el POT vigente.

En el evento que se presenten diferencias entre la certificación expedida por el municipio y la licencia urbanística respectiva, se rechazará la propuesta.

La fecha de expedición de los mencionados certificados no podrá ser superior a seis (6) meses a la fecha límite para recepción de ofertas, acorde con el cronograma establecido en el proceso de selección.

- Certificación suscrita por el representante legal del proponente o por este último en caso de ser persona natural, en la que conste que el(los) predio(s) donde se desarrolla o desarrollaría el proyecto de vivienda no está(n) invadido(s), ocupado(s) o en posesión de terceros. A esta certificación se deberá adjuntar el registro fotográfico de (los) predio(s), el cual no podrá ser superior a un (1) mes a la fecha límite para recepción de ofertas, lo cual deberá indicarse expresamente en el certificado.
- Certificaciones de disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios del(los) predio(s) en el(los) cual(es) se ejecutará el(los) proyecto(s), expedidas por las empresas de servicios públicos domiciliarios o la autoridad o autoridades municipales o distritales competentes, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, en especial lo establecido en el Libro 2, Parte 3, Título 1, Capítulo 2, en relación con las “condiciones para el trámite de las solicitudes de viabilidad y disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado”, que incluya el punto de conexión, la vigencia y las condiciones técnicas para la efectiva conexión y suministro del servicio. En el evento en que se requieran obras para garantizar la prestación efectiva del servicio público a cargo de la empresa, las certificaciones deberán indicar de manera precisa, las obras que deban ejecutarse, el término de ejecución de las mismas y el responsable de su construcción. En todo caso, el término de ejecución de las mismas no podrá superar la fecha indicada por el proponente para la terminación de las viviendas, so pena de rechazo de la propuesta en relación con el respectivo proyecto. La fecha de expedición de los mencionados certificados no podrá ser superior a seis (6) meses anteriores a la fecha límite para recepción de ofertas, acorde con el cronograma establecido en el proceso de selección.
- En el caso que las obras de urbanización estén ejecutadas en su totalidad, se debe allegar certificación de recibo por parte de la entidad competente y soporte fotográfico de la existencia de las mismas. En caso de que las obras no estén recibidas, se debe aportar certificación suscrita por el interventor del proyecto o certificación emitida por la Sociedad Colombiana de Ingenieros o la Sociedad Colombiana de Arquitectos, en la que conste la terminación de las obras, la cual será obtenida a costa del proponente. En caso que las obras de urbanización estén en ejecución, se debe anexar informe de obra en los términos establecidos en el presente inciso.
- Cuando el proyecto presentado se encuentre en ejecución, aportar informe de avance de las obras, suscrito por el interventor del proyecto o certificación emitida por la sociedad colombiana de ingenieros o la sociedad colombiana de arquitectos, en la que conste el porcentaje de estado de avance, la cual será obtenida a costa del proponente. Esta certificación debe haber sido expedida dentro de los treinta (30) días anteriores al cierre de este proceso de selección.

En el caso en que se advierta que existe falsa tradición en los inmuebles en que se desarrollan o desarrollarán los proyectos, que solo alguno o algunos de los propietarios de los predios manifestaron su intención de transferirlo en las condiciones señaladas en este documento, que existen inconsistencias en el área o los linderos de los predios propuestos en relación las licencias presentadas, que la solicitud de licencia o las licencias urbanísticas no han sido tramitadas u otorgadas sobre los mismos predios en que se desarrollan o desarrollarán los proyectos, que existen gravámenes diferentes a los hipotecarios, limitaciones al dominio vigentes distintas a las servidumbres afectas a la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, que se evidencie que los documentos aportados no fueron emitidos por la

autoridad, entidad o persona que los suscribe, o cualquier situación técnica o jurídica que impida o afecte el desarrollo del proyecto propuesto, la propuesta será rechazada.

NOTA 1. En el evento en que el evaluador requiera documentos adicionales para verificar la viabilidad técnica o jurídica de los proyectos, podrá solicitarlos y otorgar un término para su entrega. La falta de respuesta o respuesta extemporánea a estos requerimientos, será causal de rechazo de la propuesta, en relación con el respectivo proyecto.

NOTA 2. Los informes de interventoría o aquellos suscritos por la sociedad colombiana de ingenieros o la sociedad colombiana de arquitectos, presentados por el proponente comprometen su responsabilidad frente a lo ofrecido en el proceso y el proponente no podrá, con posterioridad, alegar ninguna inconsistencia en los mismos, para incumplir las obligaciones que se deriven de haber sido seleccionado ni las obligaciones que se contengan en el contrato de promesa de compraventa.

3.3. CRITERIOS DE SELECCIÓN DE LOS PROYECTOS

El evaluador revisará las propuestas presentadas, con el fin de determinar:

- a. Si el proponente cumple con los requisitos habilitantes técnicos, jurídicos y financieros señalados en este documento y no la propuesta no está incurso en ninguna causal de rechazo.
- b. Si de acuerdo con los documentos revisados de los proyectos presentados existe algún incumplimiento de los criterios técnicos mínimos de las viviendas, y del proyecto urbanístico, señalados en este documento y su anexo técnico.

En el evento en que las propuestas cumplan con los requisitos establecidos en los literales a y b antes mencionados, el evaluador dará apertura al sobre contentivo del Anexo No. 5 de este documento, para verificar lo siguiente:

- c. Si las propuestas presentadas no superan el valor del presupuesto estimado por vivienda.
- d. Si las propuestas presentadas no superan el término establecido en el presente documento para la terminación de las viviendas.
- e. Si las propuestas presentadas cumplen con el número mínimo de metros cuadrados requeridos por vivienda.

Si se advierte que las propuestas presentadas no cumplen con lo señalado en los literales c, d y e, de acuerdo con lo establecido en el presente documento, se rechazará la propuesta.

3.3.1. SELECCIÓN DE PROYECTOS

En el caso en que la sumatoria de las viviendas ofrecidas en los proyectos que cumplan con los literales a, b, c, d y e antes mencionados NO supere el número máximo señalado en el numeral 1.3 de este documento, para el respectivo Departamento se suscribirá contrato de promesa de compraventa con todos los proponentes que se encuentren en tales condiciones, siempre y cuando todos los proyectos vayan ser ejecutados municipios diferentes. En este caso, no será necesario continuar con la evaluación de los criterios de asignación de puntaje de las propuestas presentadas.

Cuando la sumatoria de las viviendas ofrecidas en los proyectos que cumplan con los literales a, b, c, d y e antes mencionados NO supere el número máximo señalado en el numeral 1.3 de este documento, para el respectivo Departamento, pero dos (2) o más proyectos que cumplan con los literales a, b, c, d y e antes mencionados, se propongan para ser ejecutados en el mismo municipio, se dará aplicación a los criterios para asignación de puntaje, a los que hace referencia el numeral 3.3.2. del presente documento, respecto de dichos proyectos, de manera que seleccione solamente un proyecto para cada municipio. En consecuencia, se suscribirá contrato de promesa de compraventa con el proponente que obtenga el mayor puntaje para el respectivo municipio.

Cuando la sumatoria de las viviendas ofrecidas en los proyectos que cumplan con los literales a, b, c, d y e antes mencionados supere el número máximo señalado en el numeral 1.3 de este documento, para el respectivo Departamento, el evaluador dará aplicación a los criterios para asignación de puntaje, a los que hace referencia el numeral 3.3.2. del presente documento, y se definirán los proponentes que obtengan los mayores puntajes, hasta completar el número máximo de viviendas a adquirir, señalado para en el numeral 1.3 para el respectivo Departamento. Si los proyectos propuestos por dichos proponentes se pretenden ejecutar en municipios diferentes, se suscribirá contrato de promesa de compraventa para todos ellos. Sin embargo, si dentro de las propuestas con los mayores puntajes se encuentran dos (2) o más proyectos que vayan ser ejecutados en el mismo municipio, se dará aplicación a los criterios para asignación de puntaje, a los que hace referencia el numeral 3.3.2. del presente documento, respecto de dichos proyectos, de manera que seleccione solamente un proyecto para cada municipio. Si, como consecuencia de lo anterior, se genera la posibilidad de seleccionar nuevos proyectos, se continuará con la selección de los proponentes que obtengan los mayores puntajes, hasta completar el número máximo de viviendas a adquirir, señalado para en el numeral 1.3 para el respectivo Departamento, sin que se seleccione más de un proyecto para cada municipio.

Cuando, como consecuencia de los límites de adquisición señalados anteriormente no sea posible adquirir la totalidad de las viviendas propuestas en un proyecto ofrecido, no se suscribirán contratos de promesa de compraventa de un número de viviendas inferior al propuesto para el respectivo proyecto, salvo en los siguientes casos:

- a. Cuando pueda adquirirse la totalidad de las viviendas que hagan parte de una etapa del proyecto, expresamente autorizada en la respectiva licencia de urbanización. En estos casos, en el contrato de promesa de compraventa el promitente vendedor podrá obligarse a tramitar la modificación del proyecto urbanístico general, con el fin de que la totalidad de las viviendas a adquirir se encuentren ubicadas en una sola etapa, sin perjuicio de que pueda adquirirse más de una etapa cuando se cumpla lo aquí establecido.
- b. Cuando, en el evento de no contar con un proyecto urbanístico general aprobado por etapas, en el contrato de promesa de compraventa el promitente vendedor se obligue a obtener la licencia de urbanización por etapas, que le permita enajenar la totalidad de las viviendas que hagan parte de la misma. Lo anterior, sin perjuicio de que pueda adquirirse más de una etapa cuando se cumpla lo aquí establecido.
- c. Cuando el promitente vendedor acredite al promitente comprador que por razones técnicas no es necesario obtener una licencia por etapas, en el contrato de promesa de compraventa se obligará a hacer entrega y a ejecutar la totalidad de las obras de urbanización correspondientes al proyecto donde se ubiquen la totalidad de las viviendas objeto de

adquisición. Asimismo, el promitente vendedor se obligará a contratar una interventoría que certifique, previa solicitud de la expedición del certificado de existencia de las viviendas, que ejecutó e hizo entrega de la totalidad de las obras de urbanización correspondientes. Esta certificación también podrá ser emitida por la sociedad colombiana de ingenieros o la sociedad colombiana de arquitectos, la cual será obtenida a costa del proponente. Lo anterior, sin perjuicio de lo previsto sobre la forma de pago de las viviendas adquiridas, en los presentes términos de referencia.

En el caso en que el proponente manifieste su voluntad de vender parcialmente su proyecto, deberá hacerlo mediante escrito que remitirá al Consorcio ALIANZA - COLPATRIA, como vocero del FIDEICOMISO, quien a su vez dará traslado del mismo al comité técnico para que se adopte la decisión pertinente.

Cuando se presenten los eventos antes señalados, el proponente tendrá la posibilidad de decidir si suscribe el contrato de promesa de compraventa en los términos señalados, manteniendo las condiciones de la oferta. En este caso, el proponente tendrá la opción de retirar su oferta, sin que haya lugar al pago de indemnizaciones ni para el convocante ni para el proponente y sin que se haga efectiva la garantía de seriedad de la oferta.

Estas reglas aplicarán aun cuando no se haya completado la totalidad de las viviendas requeridas de acuerdo con el numeral 1.3.

En el evento en que uno o más proyectos cumplan los requisitos señalados en los literales a, b, c, d y e, del numeral 3.3. de estos términos de referencia pero, como consecuencia de la aplicación de las reglas señaladas en este numeral (3.3.1) no puedan ser seleccionados inicialmente, dichos proyectos podrán ser seleccionados con posterioridad, cuando así lo determine el Comité Técnico del Fideicomiso – PVG II y de acuerdo con los criterios de selección definidos por este último, siempre y cuando el respectivo Departamento cuente con los cupos de recursos necesarios para el efecto. En todo caso, la selección estará sujeta a la previa aceptación del proponente, quien tendrá la posibilidad de decidir si mantiene las condiciones de la oferta. Para dar cumplimiento a esta disposición, el Comité Técnico podrá solicitar la actualización de la documentación presentada con la propuesta por parte del oferente.

En cumplimiento de lo dispuesto en el párrafo anterior, también se podrán seleccionar una o varias etapas del proyecto, expresamente autorizadas como tal en la respectiva licencia urbanística. Si el proponente indica que no cuenta con una o varias etapas señaladas como tales en la respectiva licencia urbanística, se podrá seleccionar una o varias fases del proyecto, cuando el oferente se comprometa a modificar las licencias urbanísticas, de lo cual se dejará constancia en el contrato que se llegare a suscribir.

Nota: Sin perjuicio de la facultad señalada en este numeral, en ningún caso existirá la obligación, a cargo del Fideicomiso PVG II, ni de su Fideicomitente, ni de los órganos contractuales del Fideicomiso, ni del Consorcio vocero del mismo, ni de las sociedades fiduciarias que lo conforman, de seleccionar proyectos que cumplan los requisitos señalados en los literales a, b, c, d y e, del numeral 3.3. de estos términos de referencia, con posterioridad a la finalización del presente proceso de selección.

3.3.2 CRITERIOS DE ASIGNACIÓN DE PUNTAJE

Los criterios de asignación de puntaje se aplicarán al(los) proponente(s) cuya(s) oferta(s) tengan las siguientes condiciones, de acuerdo con los informes de evaluación:

Requisitos Habilitantes del Proponente	
De carácter Jurídico	Cumple/No Cumple
De carácter Financiero	Cumple/No Cumple
De carácter Técnico	Cumple/No Cumple
Requisitos habilitantes de los proyectos ofertados	Cumple/No Cumple

Cuando haya lugar a la asignación de puntaje para los proyectos, de acuerdo con lo establecido en el numeral 3.3.1 de este documento, se tendrán en cuenta los siguientes criterios de asignación de puntaje:

Menor valor del metro cuadrado de área privada construida	Hasta 70 PUNTOS
Mayor número de metros cuadrados de área privada, adicionales a los mínimos requeridos	Hasta 30 PUNTOS
TOTAL	Hasta 100 puntos

Para proceder con la asignación de puntaje, se tendrá en cuenta la información contenida en el Anexo No. 5.

El evaluador verificará que se haya diligenciado en su totalidad el formato establecido, para cada uno de los proyectos presentados. (Anexo 5). La falta de diligenciamiento del Anexo 5 o su diligenciamiento incompleto, será causal de rechazo de la propuesta.

Se verificará que el proyecto relacionado en el anexo No. 5 haya sido previamente ofrecido en el Anexo No. 2, en caso contrario, no será evaluado.

Nota: El resultado del puntaje total se aproximará a la centésima, por exceso o por defecto

3.3.2.1. MENOR VALOR DEL METRO CUADRADO DE ÁREA CONSTRUIDA - EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA ECONÓMICA

El oferente debe señalar claramente en el Anexo No. 5 el valor del metro cuadrado de área privada construida ofrecido por solución de vivienda, para cada uno de los proyectos que oferte. En el caso en que un proyecto de vivienda presente soluciones de vivienda con áreas y precios diferentes, el valor del metro cuadrado del proyecto de vivienda será el obtenido por un promedio ponderado de éstas. En todo caso, el valor deberá incluir todos los tributos a que haya lugar y los costos de transferencia de las viviendas.

El presupuesto máximo estimado para cada vivienda comprende todos los costos directos e indirectos en que el proponente va a incurrir para cumplir con el objeto del contrato; por lo tanto no se reconocerá ningún reajuste de precios desde el momento de la presentación de la oferta hasta la suscripción de la escritura de compraventa, aclarando en todo caso que el valor de las viviendas, tanto en la oferta como en el contrato de compraventa se definirá en salarios mínimos legales mensuales vigentes, que se pagarán, con el valor del salario mínimo mensual legal vigente del año 2019. Estos valores no estarán

sujetos a modificaciones por concepto de inflación, y por ningún motivo se considerarán costos adicionales.

El proponente debe tener presente que los precios del mercado podrán variar en cualquier proporción durante el desarrollo del contrato y esto no generará ningún cambio en el precio inicialmente ofertado para cada vivienda. Si en los análisis de precios se han omitido costos, se mantendrá el precio ofrecido, sin lugar a reclamos o revisiones posteriores.

El valor por metro cuadrado en salarios mínimos legales mensuales vigentes permitirá dar aplicación a las fórmulas de asignación de puntaje. El valor del metro cuadrado ofrecido al multiplicarse por el número de metros cuadrados ofrecidos debe ser igual al valor ofrecido por vivienda, de lo contrario, se asumirá el valor que sea más favorable al patrimonio autónomo.

El proponente seleccionado deberá asumir todos los riesgos derivados del incremento de los costos de construcción entre el momento de la presentación de la oferta y hasta la fecha de suscripción de la escritura de compraventa, hecho que acepta expresamente con la presentación de la oferta. El patrimonio autónomo no aceptará ningún reclamo proveniente de estas circunstancias y no será causal para alegar posteriormente un desequilibrio económico del contrato. Los precios que ofrezca el proponente, cubrirán el valor de la vivienda y todos los costos de transferencia de la misma, que deban ser asumidos por el vendedor.

En ningún caso el valor de la vivienda ofrecida podrá superar 100 smlmv, so pena de rechazo de la propuesta.

Se asignará el mayor puntaje (70 puntos), a la oferta con el menor precio ofrecido para el metro cuadrado de área privada construida por solución de vivienda. A las demás ofertas se les asignarán puntos utilizando la siguiente fórmula: La calificación se obtendrá multiplicando la relación entre el menor precio ofrecido (Valor de m2 privado construido ofrecido en la oferta más baja) y el precio de la oferta que se califica (valor del m2 privado construido considerado) por 70 puntos así:

$$\text{Puntos} = \frac{\text{Valor de m2 privado construido ofrecido en la oferta más baja}}{\text{Valor del m2 privado construido considerado}} * 70$$

Se entenderá como la oferta más baja la que obtenga el mayor puntaje económico y por lo tanto la que alcance el mayor valor posible de la calificación económica (70 puntos), y que cumpla sustancialmente con lo requerido en el presente documento.

El resultado de la aplicación de la fórmula se aproximará a la centésima, por exceso o por defecto.

3.3.2.2. MAYOR NÚMERO DE METROS CUADRADOS, ADICIONALES A LOS MÍNIMOS REQUERIDOS

El oferente debe señalar claramente en el Anexo No. 5 el número de metros cuadrados de área privada construida ofrecidos para cada solución de vivienda en cada uno de los proyectos que oferte. En el caso

en que un proyecto de vivienda presente soluciones de vivienda con áreas diferentes, el área privada construida de la vivienda, para efectos de aplicación de la fórmula, será el obtenido por un promedio ponderado de las áreas ofrecidas en el proyecto.

El proponente seleccionado deberá asumir todos los riesgos a que hace referencia el numeral 3.3.2.1 y en esa medida acepta expresamente que no modificará el número de metros cuadrados de área privada construida ofrecidos por solución de vivienda ni el número de metros cuadrados ofrecidos en el lote en el cual se construirá la vivienda, y no será causal para alegar posteriormente un desequilibrio económico del contrato.

El número de metros cuadrados de área privada construida ofrecidos por solución de vivienda no puede ser inferior al señalado en este documento y su anexo técnico, so pena de rechazo de la propuesta.

Se asignará el mayor puntaje (30 puntos), a la oferta con el mayor número de metros cuadrados de área privada construida ofrecido por solución de vivienda. A las demás ofertas se les asignarán puntos utilizando la siguiente fórmula: La calificación se obtendrá multiplicando la relación entre el número de metros cuadrados que se califica por solución de vivienda (número de m2 considerado) y el mayor número de metros cuadrados ofrecidos por solución de vivienda (número de m2 ofrecidos en la oferta más favorable) por 30 puntos así:

$$\text{Puntos} = \frac{\text{número de m2 privado construido considerado}}{\text{número de m2 privado construido ofrecidos en la oferta más favorable.}} * 30$$

Se entenderá como la oferta más favorable la que obtenga el mayor puntaje por mayor cantidad de metros cuadrados privados construidos ofrecidos y por lo tanto la que alcance el mayor valor posible de la calificación por área privada construida (30 puntos), y que cumpla sustancialmente con lo requerido en el presente documento.

El resultado de la aplicación de la fórmula se aproximará a la centésima, por exceso o por defecto.

NOTA 1: El proponente de soluciones unifamiliares o bifamiliares también podrá señalar en el Anexo No. 5, el número de metros cuadrados de área libre (sin construir) en el entendido que es el área sobrante entre el lote y el área construida, cuya titularidad será efectivamente transferida al beneficiario. Esta será contabilizada para efectos del puntaje señalado en el presente numeral, sin embargo, para efectos de aplicación de la fórmula, cada 3 metros cuadrados de área privada no construida, serán contabilizados como el equivalente a 1 metro cuadrado de área privada construida. En todo caso, esta área no implicará el pago de sumas adicionales a la señalada en el valor total de la vivienda ofrecida, de acuerdo con el Anexo No. 5.

En todo caso, siempre el área privada construida exigida por unidad de vivienda será como mínimo la descrita en el numeral 3.2.3 so pena de rechazo de la propuesta.

3.3.3 CRITERIOS DE SELECCIÓN DE LAS PROPUESTAS CON LOS MAYORES PUNTAJES

Conforme a los criterios de asignación de puntaje antes expuestos, y de acuerdo con lo establecido en los presentes términos de referencia, el Comité Técnico del FIDEICOMISO – PVG II seleccionará los proyectos que obtengan los puntajes más altos, resultantes de la sumatoria de las evaluaciones obtenidas de acuerdo con los numerales 3.3.2.1 y 3.3.2.2, de acuerdo con las condiciones establecidas en el numeral 3.3.1 de este documento.

En el caso en que haya lugar a la aplicación de criterios de asignación de puntaje de las propuestas, el informe respectivo se incluirá en el informe de evaluación de los requisitos de los proyectos ofrecidos y será publicado dentro de los términos establecidos en el cronograma del proceso de selección.

3.4 CRITERIOS DE DESEMPATE

En el evento en que exista un empate en la puntuación total para dos o más proponentes, y no se puedan seleccionar los dos o más proyectos, de acuerdo con los criterios mencionados en este documento, se seleccionará(n) aquella(s) que ofrezcan la mayor cantidad de metros cuadrados construidos por vivienda.

Cuando exista un empate en la puntuación total para dos o más proyectos de un mismo proponente y solo se pueda seleccionar uno de los proyectos, de acuerdo con lo definido en este documento, el proponente podrá elegir el proyecto a ser seleccionado.

Si el empate continúa, se adjudicará al proponente que haya acreditado el mayor número de metros cuadrados construidos de experiencia.

En el caso en que el empate persista, se aplicará un mecanismo de sorteo de las propuestas.

4. CONDICIONES DE CONTRATACIÓN

4.1. SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO O LOS CONTRATOS

El proponente o proponentes seleccionados deberá(n) firmar el(los) contrato(s) en el plazo previsto en el cronograma del presente proceso. Se podrá suscribir un contrato de promesa de compraventa por proponente que resulte adjudicatario de uno o varios proyectos, o un contrato por cada proyecto, a criterio del Comité Técnico del FIDEICOMISO – PVG II.

En el momento de la firma del(los) contrato(s) de promesa de compraventa, el oferente de las soluciones habitacionales deberá cumplir los requisitos y diligenciar los formatos establecidos por el Consorcio ALIANZA-COLPATRIA. Las partes del contrato de promesa de compraventa serán el Consorcio actuando única y exclusivamente como vocero del FIDEICOMISO – PVG II como promitente comprador y el proponente como promitente vendedor.

El contrato de compraventa será suscrito por el proponente seleccionado o por el patrimonio autónomo propietario y el proponente, este último manifestando que asume todas las obligaciones que se derivan de su gestión y que saldrá responder por cualquier reclamación que se presente sobre la construcción y/o la vivienda objeto de venta, o por representante legal del consorcio o unión temporal, asumiendo igualmente las obligaciones antes mencionadas y el miembro de éste que sea propietario de acuerdo con lo establecido en el presente documento, y por el Consorcio actuando única y exclusivamente como

vocero del FIDEICOMISO – PVG II, indicando que la compra se hace “PARA” un determinado beneficiario, previamente definido por FONVIVIENDA.

El contrato de compraventa deberá suscribirse dentro de los términos fijados en el contrato de promesa de compraventa, que no superará los sesenta (60) días siguientes a la expedición del certificado de existencia por parte del supervisor designado o contratado por el FIDEICOMISO – PVG II.

En caso que no sea posible realizar la transferencia en el término previsto, para un determinado beneficiario, previamente definido por FONVIVIENDA, por razones no atribuibles al oferente de las viviendas, el FIDEICOMISO – PVG II procederá a suscribir el contrato de compraventa, dentro del mismo término señalado en el contrato de promesa de compraventa, adquiriendo el bien para un fideicomiso derivado que constituirá para el efecto.

La entrega material de la vivienda la debe realizar el proponente directamente a los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, que indique el Consorcio ALIANZA-COLPATRIA como vocero del FIDEICOMISO – PVG II, salvo en los casos en que el FIDEICOMISO – PVG II adquiera la vivienda para un fideicomiso derivado que constituirá para el efecto, pues, en este último caso, la entrega material la realizará el proponente al referido fideicomiso derivado constituido para tal fin. La entrega material de las viviendas deberá realizarse a más tardar el día de la firma de la escritura pública que protocolice el contrato de compraventa. En el caso en que dentro de esos términos no comparezcan los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, o en el caso en que comparezca y se niegue a firmarla, deberá suscribirla el Consorcio como vocero del patrimonio autónomo, el último día del plazo mencionado.

4.2. VIGENCIA DEL CONTRATO Y PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo que se establezca en el contrato de promesa de compraventa para perfeccionar el contrato prometido dependerá del término ofrecido por el proponente para cada uno de los proyectos seleccionados. En el contrato de promesa de compraventa se fijará la fecha máxima para la firma del contrato de compraventa y para la entrega material de las viviendas.

4.3. OBLIGACIONES DEL PROPONENTE EN EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

- 4.3.1. Prometer la venta de las viviendas, en los términos en que el proyecto haya sido seleccionado, al Consorcio ALIANZA-COLPATRIA como vocero del FIDEICOMISO – PVG II, para quien o quienes éste indique. En ningún caso las viviendas a adquirir podrán estar atadas a un potencial beneficiario por parte del promitente vendedor.
- 4.3.2. Indicar si los bienes prometidos en venta son de su propiedad o de un tercero, y en tal caso cumplir con las condiciones señaladas en este documento
- 4.3.3. Obligarse a suscribir contratos de compraventa independientes para cada vivienda, a favor de cada una de las personas o entidades que señale el promitente comprador, y en consecuencia, el promitente vendedor deberá realizar el desenglobe jurídico de cada una de las viviendas y entregar, los folios de matrícula inmobiliaria de cada vivienda a transferir.
- 4.3.4. Entregar, al Consorcio vocero del FIDEICOMISO PVG II, el mismo día en que reciba el certificado de existencia de las viviendas, los documentos necesarios para la elaboración de las minutas de

los contratos de compraventa, incluidos los folios de matrícula inmobiliaria de cada una de las viviendas.

- 4.3.5. Entregar, al momento de la firma del contrato de promesa de compraventa, en los casos en que se trate de proyectos que se encuentren en ejecución o que sean para iniciar su ejecución, un cronograma general de ejecución del proyecto, incluyendo como mínimo la programación de ejecución del proyecto y especificando al menos el porcentaje de avance trimestral en las obras de urbanismo, cimentación, mampostería y/o cerramiento, cubierta de la edificación y la fecha de terminación de las viviendas, que en todo caso no podrá superar el 15 de noviembre de 2019.
- 4.3.6. Presentar un informe trimestral al promitente comprador con el reporte del porcentaje de avance de ejecución del proyecto. Si se presentan diferencias entre el reporte de avance y lo establecido en el cronograma presentado por el promitente vendedor, el supervisor designado o contratado por el FIDEICOMISO – PVG II, previa solicitud del Comité Técnico del FIDEICOMISO podrá realizar visitas de seguimiento para establecer el avance de las obras y presentar el informe respectivo al Comité, para que éste defina si se configura una causal de terminación del contrato o si es pertinente su modificación o prórroga.
- 4.3.7. Cuando lo indique el supervisor, por solicitud de FONVIVIENDA, apoyar y asistir reuniones con la población beneficiaria del proyecto, y/o con autoridades públicas, entes de control, veedurías ciudadanas, entre otras entidades, con el fin de socializar el diseño del proyecto y/o el avance del proyecto. En el marco de las referidas reuniones el promitente vendedor responderá las inquietudes formuladas por los asistentes. Sin perjuicio de lo anterior, el supervisor designado por el FIDEICOMISO PVG II o el COMITÉ TÉCNICO de éste último podrán solicitar que se respondan por escrito algunas inquietudes u observaciones formuladas en el marco de las reuniones.
- 4.3.8. Vincular a la ejecución del proyecto personal no calificado que habite en el municipio en que se desarrollará el mismo. Para estos efectos, el contratista dará prioridad en la vinculación a los hogares beneficiarios de las viviendas que se vayan a desarrollar en el proyecto, cuando FONVIVIENDA cuente con esta información, la cual le sería suministrada, en tal caso, a través del supervisor, al menos un mes antes de iniciar la fase de construcción, de acuerdo con el cronograma.
- 4.3.9. Informar al promitente comprador la fecha de terminación de las viviendas prometidas en venta, de acuerdo al cronograma solicitado en el numeral 4.3.5. En todo caso, la fecha no podrá superar la ofrecida en el proceso de selección, salvo que el promitente vendedor acredite razones de fuerza mayor, previo concepto del supervisor técnico que designe el Consorcio vocero del FIDEICOMISO y cuando estas sean aceptadas por el Comité Técnico del FIDEICOMISO – PVG II. Si se llegare a causar un perjuicio al patrimonio autónomo, en todos los casos, deberá ser asumido por el promitente vendedor.
- 4.3.10. Permitir que el supervisor que designe o contrate el FIDEICOMISO PVG II realice visitas de seguimiento o solicitudes de información sobre avance de las obras en cualquier momento desde la firma del contrato de promesa de compraventa y hasta la expedición del certificado de existencia de las viviendas o del concepto en el cual indique las razones por las cuales no puede ser expedido este certificado.

- 4.3.11. Informar al supervisor cualquier situación que se presente y que genere el retraso en el cumplimiento de los plazos incorporados en el cronograma general de ejecución del proyecto.
- 4.3.12. Informar al supervisor que designe o contrate el Fideicomiso cualquier modificación que se realice a las licencias urbanísticas del proyecto seleccionado, aportando la respectiva modificación con sus planos aprobados y la carta remisoría en la cual indique los motivos que generaron dicha modificación. En todo caso la modificación no podrá desmejorar la propuesta presentada.
- 4.3.13. Abstenerse de solicitar instrucciones o conceptos al supervisor designado o contratado por el FIDEICOMISO – PVG II. En ningún caso el supervisor ostentará la condición de interventor, no dará instrucciones ni recomendaciones y no le impondrá obligaciones adicionales al oferente, pues su labor es exclusivamente ante el FIDEICOMISO – PVG II. En el caso en que el supervisor emita conceptos o recomendaciones directamente al oferente, éste acepta que no comprometerán en modo alguno la responsabilidad del FIDEICOMISO – PVG II.
- 4.3.14. A partir de la fecha de terminación de las viviendas, aportar los documentos y coordinar las visitas que programe el supervisor técnico designado o contratado por el promitente comprador, para hacer la verificación técnica de las viviendas, con el fin de expedir el certificado de existencia de las mismas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 de la Resolución 019 de 2011, del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan. En el caso en que el supervisor no expida este certificado no habrá lugar a la firma del contrato de compraventa de las viviendas y por lo tanto no habrá lugar al pago de las mismas.
- 4.3.15. Responder por el cumplimiento de las condiciones técnicas requeridas en este documento y su anexo técnico, así como en las normas vigentes, de acuerdo con su condición de oferente del proyecto, y responder por las obligaciones que las normas vigentes otorgan a los constructores y vendedores, en el desarrollo de las actividades de comercialización, venta, escrituración, entrega, saneamiento, garantías y posventas de las viviendas del proyecto seleccionado.
- 4.3.16. Pagar los tributos a que haya lugar para el desarrollo del proyecto y la ejecución de las viviendas, así como los que deba asumir en su condición de vendedor de las viviendas, de acuerdo con las normas vigentes.
- 4.3.17. Obtener todas las licencias, permisos y trámites a que haya lugar, bajo su costo y riesgo, para el desarrollo del proyecto seleccionado y garantizar que se encuentren vigentes durante la ejecución del proyecto.
- 4.3.18. Informar cualquier modificación en la titularidad del derecho de dominio de los predios presentados en el marco del proceso de selección. En todo caso, las únicas transferencias que se aceptarán antes de la transferencia de las viviendas, son aquellas que se realicen a favor del oferente o uno de sus miembros, o de patrimonios autónomos que se constituyan de acuerdo con lo establecido en estos términos de referencia.
- 4.3.19. Realizar todas las actuaciones necesarias para el desenglobe jurídico de las viviendas, la solicitud de desenglobe catastral de las mismas, la entrega de las zonas de cesión del proyecto,

la constitución del reglamento de propiedad horizontal, la entrega de las redes de servicios públicos, y todas las demás actuaciones a que haya lugar de acuerdo con las normas vigentes, para la debida ejecución y entrega de las viviendas y del proyecto, a quien corresponda.

- 4.3.20. Comparecer, en la fecha o período de tiempo acordado, a la suscripción del contrato o los contratos de compraventa a suscribir en las condiciones señaladas en este documento.
- 4.3.21. Obligarse a contar, para la fecha de terminación de las viviendas, con el fin de que sea revisada por el supervisor y el promitente comprador, con una garantía que ampare la estabilidad de la obra y la calidad del bien, el bien para efecto de la póliza, es cada vivienda ofrecida en venta. La garantía se expedirá, en una cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total de las viviendas prometidas en venta, con una vigencia de dos (2) años contados a partir de la fecha de entrega de las viviendas.

En la garantía deberá figurar como tomador el promitente vendedor, persona natural o persona jurídica, indicando en este evento la razón social que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la autoridad competente de acuerdo con la naturaleza del proponente, sin utilizar sigla, a no ser que el mencionado certificado, o su equivalente, establezca que la firma podrá identificarse con la sigla.

Cuando el tomador de la garantía sea un consorcio o unión temporal, la garantía deberá indicar el nombre de cada uno de sus integrantes, porcentaje de participación y expresar claramente que su valor será exigible ante el incumplimiento de las obligaciones amparadas en que incurran cualquiera de los integrantes del proponente, en todo o en parte, de manera directa o indirecta.

En el caso en que el proponente sea un consorcio o unión temporal, la garantía de que trata el presente numeral podrá ser tomada por cualquiera de los miembros del proponente plural.

- 4.3.22. Realizar las modificaciones o aclaraciones a que haya lugar, a la garantía señalada en el numeral anterior, de acuerdo con las solicitudes del supervisor designado o contratado por la sociedad fiduciaria.
- 4.3.23. En el caso en que el(los) predios en que se desarrollarán los proyectos tengan inscritos gravámenes hipotecarios, el promitente vendedor deberá comprometerse al levantamiento de los mismos, antes de la firma de las escrituras públicas de compraventa, so pena de hacer efectivas las garantías e indemnizaciones a que haya lugar, de acuerdo con lo establecido en el contrato de promesa de compraventa.
- 4.3.24. Acordar que se podrá dar por terminado unilateralmente el contrato, sin perjuicio del cobro de las indemnizaciones a que haya lugar, cuando el supervisor que designe el promitente comprador advierta que el proyecto a adquirir no cumple alguna o algunas de las condiciones técnicas señaladas en la propuesta o exigidas por las normas vigentes o en las respectivas licencias urbanísticas, o cuando se adviertan inconsistencias o irregularidades en la información presentada con la propuesta. Lo anterior, previo requerimiento al promitente vendedor, para que efectúe las observaciones a que haya lugar y de acuerdo con las instrucciones que para el efecto emita el Comité Técnico del FIDEICOMISO – PVG II.

- 4.3.25. Acordar una suma del diez por ciento (10%) del valor de las viviendas prometidas en venta, por el incumplimiento de las obligaciones a cargo del promitente vendedor. El incumplimiento se definirá por parte del Comité Técnico del FIDEICOMISO – PVG II, previo requerimiento al promitente vendedor, para que efectúe las observaciones a que haya lugar.

Esta suma será pagada solo en el caso en que se configure el incumplimiento de las obligaciones por parte del promitente vendedor y se descontará del valor sobre el cual se calcule el porcentaje a pagar, el valor de las viviendas que hayan sido efectivamente transferidas, para el momento en que el promitente vendedor incurra en incumplimiento de sus obligaciones.

- 4.3.26. Aportar una garantía de alguna compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, a favor del Consorcio ALIANZA-COLPATRIA como vocero del FIDEICOMISO – PVG II en calidad de vocero y administrador del FIDEICOMISO – PVG II, por cuantía igual al diez por ciento (10%) del valor del contrato, por el término del mismo, que ampare el cumplimiento de las obligaciones del contrato de promesa de compraventa por parte del promitente vendedor. Esta garantía deberá ser aceptada por el PROMITENTE COMPRADOR, quien podrá solicitar las modificaciones o aclaraciones a que haya lugar.

La garantía deberá ser tomada por el proponente persona natural o persona jurídica, indicando en este evento la razón social que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la autoridad competente de acuerdo con la naturaleza del proponente, sin utilizar sigla, a no ser que el mencionado certificado, o su equivalente, establezca que la firma podrá identificarse con la sigla. Cuando la propuesta sea presentada por un consorcio o unión temporal, en la garantía deberá estipularse que el tomador es el consorcio o unión temporal y sus miembros, no su representante legal, y deberá indicar el nombre de cada uno de sus integrantes, porcentaje de participación y expresar claramente que su valor será exigible ante el incumplimiento de las obligaciones amparadas en que incurran cualquiera de los integrantes del proponente, en todo o en parte, de manera directa o indirecta.

Cuando se advierta que los proponentes, alguno de sus miembros o su representante legal suscribieron contratos en el marco de alguno de los Programas de Vivienda que desarrolla el Gobierno Nacional, y que para un mismo contrato se hayan hecho tres (3) o más requerimientos por el presunto incumplimiento de alguna de cualquiera de sus obligaciones, la cuantía de la garantía mencionada en este numeral deberá ser igual al veinte por ciento (20%) del valor del contrato.

Queda expresamente prohibido que el amparo de cumplimiento incluya principio o cláusulas de proporcionalidad.

- 4.3.27. Entregar copia simple de todos los estudios, diseños, planos, presupuestos, especificaciones y demás documentos técnicos del proyecto definitivos, con el propósito de que los mismos sirvan de base para adelantar los procesos de supervisión de las obras, si es el caso.
- 4.3.28. Aportar, en el momento de la firma del contrato de promesa de compraventa y como requisito para la suscripción del mismo, carta(s) de aprobación de crédito(s) con cupo mínimo total del cincuenta por ciento (50%) del valor propuesto para las viviendas que se prometen en venta.

La carta de aprobación del crédito deberá especificar que el crédito aprobado es para la financiación de la ejecución de las referidas viviendas y que el cupo de crédito tiene destinación específica a este propósito y no deberá estar condicionada al cumplimiento de requisitos adicionales

La entidad financiera que emita la carta de aprobación de crédito en firme debe estar vigilada por la Superintendencia Financiera.

Se aceptará que los integrantes del consorcio o unión temporal, efectúen la sumatoria de los cupos de créditos individuales.

Nota: Esta obligación no deberá cumplirla el proponente que haya acreditado que el proyecto ofrecido tiene un porcentaje de ejecución superior al 50%, de acuerdo con lo establecido en los presentes términos de referencia.

- 4.3.29. Las demás propias de la naturaleza del contrato de promesa de compraventa de acuerdo con la ley y con los acuerdos entre las partes.

4.4. OBLIGACIONES DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO EN EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

- 4.4.1. Comparecer, en la fecha o período de tiempo acordado, a la suscripción del contrato o los contratos de compraventa a suscribir en las condiciones señaladas en este documento.
- 4.4.2. Informar al promitente vendedor para quién se adquirirán las viviendas prometidas en venta.
- 4.4.3. Aprobar, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de su presentación, las garantías si las encuentra ajustadas a lo especificado. En caso contrario, las devolverá al oferente o promitente vendedor, según sea el caso, para que dentro del plazo que éste le señale, haga las modificaciones y aclaraciones necesarias.
- 4.4.4. Contratar un supervisor, de acuerdo a la instrucción impartida por el Comité Fiduciario para el seguimiento del proyecto o los proyectos y para que expida el certificado de existencia de las viviendas, el cual deberá ser expedido a más tardar dentro del mes siguiente a la terminación de las mismas. El supervisor, en el mismo término podrá expedir el concepto indicando que las viviendas prometidas en venta no cumplen con las condiciones establecidas en estos términos de referencia o en la propuesta, caso en el cual deberá detallar las razones por las cuales no es viable la expedición del certificado.
- 4.4.5. Efectuar los desembolsos de los recursos del subsidio familiar de vivienda, a que haya lugar, dentro de los quince (15) días siguientes al cumplimiento de las condiciones señaladas en este documento.
- 4.4.6. Atender las recomendaciones y sugerencias del Comité Fiduciario y del Comité Técnico del FIDEICOMISO – PVG II.
- 4.4.7. Las demás que estime necesarias para garantizar el cabal cumplimiento del objeto contractual.

4.5. OBLIGACIONES DEL PROPONENTE (PROMITENTE VENDEDOR) EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA

- 4.5.1. Transferir el derecho real de dominio, sin sujeción a ninguna limitación, gravamen o condición resolutoria, invasión total o parcial de cada una de las viviendas cuya existencia haya sido certificada por el supervisor, a favor de las personas que indique el Fideicomiso Prometiente Comprador. Las viviendas deben estar jurídica individualizadas para proceder a su transferencia.
- 4.5.2. Aportar copia de la solicitud de individualización catastral de las viviendas que se transfieren, debidamente radicada ante la autoridad catastral correspondiente.
- 4.5.3. Responder por el cumplimiento de las condiciones técnicas requeridas en este documento y su anexo técnico, así como en las normas vigentes, de acuerdo con su condición de vendedor.
- 4.5.4. Entregar la garantía que ampare la estabilidad de las viviendas, y calidad del bien, el bien para efecto de la garantía, es cada vivienda ofrecida en venta. La garantía se expedirá en una cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total de las viviendas prometidas en venta, con una vigencia de dos (2) años contados a partir de la fecha de la entrega de las viviendas, a favor de las personas o entidades indicadas por el Consorcio ALIANZA-COLPATRIA

Para el caso de consorcios o uniones temporales la garantía de que trata el presente numeral podrá ser tomada por cualquiera de los miembros del proponente plural.

- 4.5.5. Comprometerse a entregar y transferir las zonas de cesión a la entidad territorial respectiva y aportar copia de la solicitud de recibo de las mismas, debidamente radicada ante la autoridad municipal competente.
- 4.5.6. En el caso de inmuebles sometidos al reglamento de propiedad horizontal, deberá entregarlo y deberá estar debidamente registrado en los folios de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles a transferir.
- 4.5.7. Pagar los impuestos a que haya lugar para lograr la transferencia del derecho de dominio de las viviendas a las personas o entidades indicadas por el Consorcio ALIANZA-COLPATRIA como vocera del FIDEICOMISO – PVG II.
- 4.5.8. Aportar constancia de paz y salvo por concepto de impuesto predial, contribución por valorización y paz y salvo por concepto de los servicios públicos que correspondan a los predios que se transfieren.
- 4.5.9. Realizar la entrega material de las viviendas a las personas o entidades indicadas por el Consorcio ALIANZA-COLPATRIA como vocero del FIDEICOMISO – PVG II.
- 4.5.10. Informar por escrito al FIDEICOMISO – PVG II la cuenta bancaria (corriente o de ahorros), abierta a su nombre, en la cual le serán consignados o transferidos electrónicamente, los pagos que le efectúe EL FIDEICOMISO.

- 4.5.11. Entregar los planos actualizados finales de las viviendas y del proyecto.
- 4.5.12. Entregar los manuales de operación y mantenimiento de las viviendas y los proyectos.
- 4.5.13. Las demás señaladas en este documento y en su anexo técnico.
- 4.5.14. Salir al saneamiento en todos los casos de ley
- 4.5.15. Las que le correspondan de acuerdo con la naturaleza del contrato.

4.6. OBLIGACIONES DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO PVG II (PROMITENTE COMPRADOR) EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA

- 4.6.1. Solicitar información sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias, parafiscales y prestacionales a cargo del oferente.
- 4.6.2. Efectuar los pagos a que haya lugar, dentro de los quince (15) días siguientes al cumplimiento de las condiciones señaladas en este documento y en el contrato de promesa de compraventa.
- 4.6.3. Atender las recomendaciones y sugerencias del Comité Fiduciario y del Comité Técnico del FIDEICOMISO – PVG II.
- 4.6.4. Las demás que estime necesarias para garantizar el cabal cumplimiento del objeto contractual.

NOTA: Solo se suscribirá el contrato de compraventa de las viviendas cuando el proyecto ofrecido haya sido terminado en su totalidad o cuando finalice una fase o etapa del proyecto y se cumplan las condiciones señaladas en el numeral de forma de pago de este documento.

4.7. FORMA DE PAGO DE LAS VIVIENDAS ADQUIRIDAS

EL FIDEICOMISO – PVG II pagará el noventa (90%) por ciento del valor de las viviendas prometidas en venta, por el sistema de PRECIOS FIJOS NO REAJUSTABLES previa solicitud de pago presentada ante el Consorcio ALIANZA-COLPATRIA en calidad de vocera del FIDEICOMISO – PVG II a la cual deberán adjuntarse los siguientes documentos:

- Certificado de existencia o habitabilidad suscrito por el supervisor contratado o designado por el Consorcio ALIANZA-COLPATRIA, de acuerdo con las instrucciones del Comité Fiduciario del FIDEICOMISO – PVG II.
- Factura presentada de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes, que corresponda al mes de su elaboración, y en ella constará el número del contrato y el concepto del bien que se está cobrando, a la cual se deberá adjuntar la fotocopia del RUT y la certificación del pago de las obligaciones fiscales y parafiscales a que haya lugar.
- Aprobación de la garantía que ampare la estabilidad de la obra y de calidad del bien, por parte del supervisor designado o contratado por el promitente comprador.

- Copia de la modificación del contrato de promesa de compraventa en la cual se establezca expresamente la fecha, hora y Notaría en la cual se celebrarán las escrituras públicas de compraventa de las viviendas prometidas en venta.
- Los documentos necesarios para la elaboración del modelo de minuta de los contratos de compraventa, de acuerdo con lo indicado en los términos de referencia.
- En el caso en que el propietario del predio no sea el **PROMITENTE VENDEDOR** y no sea un patrimonio autónomo que además haya cumplido con todos los requisitos señalados en los términos de referencia, el **PROMITENTE VENDEDOR**, deberá aportar el(los) certificados de tradición y libertad en los que conste que él es el propietario.

EL FIDEICOMISO – PVG II pagará el diez (10%) por ciento restante del valor de las viviendas cuando éstas estén efectivamente transferidas a las personas o entidades para las cuales las adquiera el patrimonio autónomo, por el sistema de PRECIOS FIJOS NO REAJUSTABLES previa solicitud de pago presentada ante el Consorcio ALIANZA-COLPATRIA en calidad de vocera del FIDEICOMISO – PVG II a la cual deberán adjuntarse los siguientes documentos:

- Certificado de tradición y libertad en el que conste la inscripción del acto de transferencia para quien adquiera el Consorcio ALIANZA-COLPATRIA en calidad de vocera del FIDEICOMISO – PVG II.
- Acta de recibo a satisfacción suscrita por el beneficiario de la vivienda señalado por el Consorcio ALIANZA-COLPATRIA en calidad de vocera del FIDEICOMISO – PVG II, o por la referida sociedad fiduciaria, cuando sea el caso.
- Factura presentada de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes, que corresponda al mes de su elaboración, y en ella constará el número del contrato y el concepto del bien que se está cobrando, a la cual se deberá adjuntar la fotocopia del RUT y la certificación del pago de las obligaciones fiscales y parafiscales a que haya lugar.

En todo caso, los pagos se realizarán de acuerdo al valor señalado en la propuesta, dentro de los quince (15) días siguientes al recibo de los documentos antes mencionados, por parte del Consorcio ALIANZA-COLPATRIA y para cualquiera de los pagos a realizar, el valor del salario mínimo legal mensual que se tendrá en cuenta para calcular el valor a pagar, será el del año 2019.

Previo concepto presentado por el supervisor contratado o designado por el Consorcio ALIANZA-COLPATRIA en calidad de vocero del FIDEICOMISO – PVG II, ésta aceptará proceder a solicitar que el supervisor expida los certificados de existencia de las viviendas, cuando se haya terminado una o más fases del proyecto seleccionado, en los siguientes eventos:

- i) Cuando finalice una o unas de las etapas del proyecto, que estén señaladas como tales en la respectiva licencia urbanística. En todo caso, se verificará que la etapa o etapas a entregar corresponda(n) con la(s) señalada(s) en la respectiva licencia.
- ii) Cuando el proyecto a adquirir tenga como mínimo cien (100) viviendas, se podrán pagar fases de por lo menos el 20% del número de viviendas ofrecidas, cuando el oferente presente una certificación de la interventoría, expedida dentro de los quince (15) días anteriores a la solicitud, en la que conste

que la porción del lote de terreno correspondiente a la fase terminada se encuentra totalmente urbanizada y garantizada la prestación de servicios públicos domiciliarios y los respectivos accesos viales o peatonales a las viviendas según lo establecido en la respectiva licencia. Esta certificación también podrá ser expedida, dentro del término antes señalado, por la sociedad colombiana de ingenieros o la sociedad colombiana de arquitectos, la cuál sería obtenida a costa del promitente vendedor.

En estos casos, se realizarán los pagos, previa presentación de la solicitud de pago, junto con los documentos señalados en el presente numeral.

NOTA 1. No habrá lugar al pago de ningún anticipo en ningún caso. Tampoco habrá lugar a desembolsos parciales con anterioridad al cumplimiento de las condiciones señaladas en este documento.

NOTA 2. Para la generación y expedición de los certificados de existencia del último 10% del número total de las viviendas que conforman el proyecto, el promitente vendedor deberá entregar los documentos que certifiquen urbanismo, así: i) acta de recibo de las redes de acueducto y alcantarillado, ii) certificado emitido por la empresa prestadora del servicio de energía en la que conste que realizó la instalación de redes, acometidas y medidores. En el evento que algunos de estos elementos hayan sido instalados por un tercero diferente de la empresa, el recibo de las redes por parte de la empresa de energía para su operación y mantenimiento, iii) certificado expedido por la empresa prestadora del servicio de gas en la que conste que construyó las redes y realizó la instalación de las acometidas y medidores, si aplica, iv) acta de recibo y escritura debidamente registrada donde se determine la propiedad en favor del ente territorial de las afectaciones y/o zonas de cesión aprobadas en la respectiva licencia de urbanización.

4.8 GASTOS DEL OFERENTE – PROMITENTE VENDEDOR - VENDEDOR

Todos los impuestos y/o contribuciones fiscales que se puedan desprender de la celebración, ejecución, terminación y/o liquidación de los contratos de promesa de compraventa y de compraventa a los que hace referencia este documento o las normas vigentes, serán de cargo exclusivo del Oferente, Promitente Vendedor o Vendedor, según sea el caso, salvo que este documento disponga lo contrario.

4.9 LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL

Para efectos del presente proceso de selección, se tendrá como domicilio la ciudad de Bogotá D.C., y el lugar de ejecución serán los municipios en los cuales se encuentren las viviendas ofertadas.

4.10 SOLUCIÓN DIRECTA DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES

Las partes en aras de solucionar en forma ágil rápida y directa las diferencias y discrepancias surgidas de la ejecución del contrato, acudirán a los mecanismos de solución previstos en la ley, tales como la conciliación, amigable composición y transacción. En el caso en que no sea posible solucionar el conflicto, se acudirá al juez del contrato.

4.11 INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTO DE INTERESES

El oferente declarará bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado con la firma de los

contratos que no se halla incurso en alguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad señaladas en la Constitución Política o en la ley, ni presenta conflicto de interés.

4.12 DOCUMENTOS CONTRACTUALES

Los documentos que a continuación se relacionan, se considerarán para todos los efectos parte integrante de los contratos de promesa de compraventa y de compraventa que se suscriban de acuerdo con lo establecido en este documento y en consecuencia, producen sus mismos efectos y obligaciones jurídicas y contractuales:

- Los términos de referencia, con sus anexos, oficios aclaratorios y adendas.
- La propuesta del oferente y los documentos adjuntos presentados con la misma, en aquellas partes aceptadas por el Consorcio ALIANZA-COLPATRIA, previa instrucción del órgano contractual competente.

4.13 NEGATIVA DEL PROPONENTE FAVORECIDO A SUSCRIBIR LOS CONTRATOS

Si el proponente seleccionado no suscribe el contrato o los contratos a que haya lugar o no efectúa todos los trámites necesarios para cumplir los requisitos legales para iniciar su ejecución, dentro de los plazos establecidos para tal fin en el presente documento, se podrá seleccionar la propuesta del proponente calificado en el siguiente lugar, siempre y cuando su propuesta también sea igualmente favorable para el FIDEICOMISO – PVG II y se ajuste a lo señalado en el presente documento y sus anexos.

4.14 EXCLUSIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL

El proponente favorecido ejecutará el proyecto o los proyectos seleccionados como resultado del presente proceso de selección con plena autonomía técnica, financiera y administrativa, razón por la cual queda entendido que no habrá vínculo laboral alguno entre el Consorcio ALIANZA-COLPATRIA, ni las fiduciaria(s) que lo conforman ni el FIDEICOMISO – PVG II, ni los Fideicomitentes, con el oferente ni con el personal a cargo del mismo.

ANEXOS

ANEXO No. 1: Carta de Presentación

ANEXO No. 2: Información de Proyectos o Viviendas Ofertadas

ANEXO No. 3: Declaración voluntaria de origen de fondos

ANEXO No. 4: Anexo de especificaciones técnicas de las viviendas y obras de urbanismo

ANEXO No. 5: Formato de presentación de la oferta económica y de metros cuadrados adicionales

ANEXO No. 6: Minuta de contrato de promesa de compraventa

ANEXO No. 1
CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

Ciudad y fecha

Señores

CONSORCIO ALIANZA-COLPATRIA VOCEROS Y ADMINISTRADORES DEL FIDEICOMISO PVG II
Ciudad.

REFERENCIA: PROCESO No. _____ PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS PRIORITARIO

Los suscrito (s) _____, de acuerdo con las condiciones que se estipulan en los documentos del proceso de selección de la referencia, hacemos la siguiente oferta y en caso de ser seleccionado el(los) proyecto(s) que presentamos, nos comprometemos a suscribir los contratos de promesa de compraventa y compraventa a que haya lugar.

Declaramos así mismo:

1. Que esta oferta sólo compromete al suscrito (o a la entidad que represento), el cual tiene la capacidad jurídica para suscribir los contratos de promesa de compraventa y de compraventa a los que haya lugar.
2. Que en mi condición de representante legal del proponente tengo la capacidad de actuar en nombre y representación del mismo, y de firmar los contratos a que haya lugar.
3. Que ninguna entidad o persona distinta de los firmantes tiene interés comercial en esta oferta, ni en los contratos que de ella se deriven.
4. Que conocemos la información general y especial, y demás documentos del proceso de selección junto con sus anexos, y aceptamos los requisitos en ellos contenidos.
5. Que en caso de ser seleccionado alguno o algunos de los proyectos que proponemos nos comprometemos a dar cumplimiento a lo establecido en nuestra propuesta y en los documentos del presente proceso de selección.
6. Que no nos hallamos incurso en causal alguna de inhabilidad, incompatibilidad o conflicto de interés de las señaladas en la ley y la Constitución Política y no nos encontramos en ninguno de los eventos de prohibiciones especiales para contratar.
7. Que ni el suscrito ni la entidad que represento, ni los miembros del proponente (según sea el caso) hemos sido sancionados por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción.
8. Que ni el suscrito ni la entidad que represento, ni los miembros del proponente (según sea el caso) hemos sido objeto de medidas administrativas de incumplimiento por parte de las entidades otorgantes de subsidios dentro de los 10 años anteriores a la fecha de cierre del proceso.
9. Que si resultamos seleccionados nos comprometemos a suscribir los contratos y garantías a que haya lugar, de acuerdo con lo establecido en los documentos del proceso de selección.
10. Que con la presente propuesta entrego _____ (incluir el número) sobres sellados correspondientes a los proyectos señalados en el Anexo No. 2 de esta propuesta.
11. Que conozco las especificaciones y condiciones establecidas en el anexo técnico (Anexo No. 4) de los términos de referencia, y los proyectos que presento cumplen y cumplirán tales condiciones y especificaciones a cabalidad.

12. Que las viviendas que se proponen en venta no están atadas a ningún potencial beneficiario y conocemos y aceptamos que las mismas se asignarán a los hogares que definan las autoridades competentes, conforme a las normas vigentes. En consecuencia, serán transferidas al patrimonio autónomo contratante para quien éste señale.
13. Que la presente oferta consta de _____ sobres, cada uno con ____, ____ y ____ folios, respectivamente.

Atentamente,

Nombre Representante Legal _____
Cédula de Ciudadanía No. _____ de _____
Oferente _____
Dirección _____
Teléfono _____
Fax _____
Correo electrónico _____ Ciudad _____

FIRMA REPRESENTANTE LEGAL

DEFINITIVO

ANEXO No. 2

INFORMACIÓN DE PROYECTOS O VIVIENDAS OFERTADAS

No. DE IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO	NOMBRE DEL PROYECTO	MUNICIPIO EN QUE SE UBICA EL PROYECTO	DIRECCIÓN (Nomenclatura Oficial)	No. del Folio(s) de Matrícula inmobiliaria	No. de viviendas ofrecidas (Mínimo 50 por proyecto y máximo las señaladas en el numeral 1.3 de los TDR)	Estado (porcentaje de avance) de Ejecución del Proyecto a la fecha de presentación de la propuesta (ver nota No. 2)	Fecha de terminación de las viviendas (La fecha indicada en este punto será como máximo el 15 de noviembre de 2019). (ver nota No. 3)
1						%	
2(la numeración debe seguir sucesivamente)						%	

Anexo los documentos señalados en las Notas No. 2 y 3 de este documento, en ____ folios.

Atentamente,

Nombre y Firma del Proponente o su Representante Legal

NOTA 1: Este anexo se debe diligenciar una sola vez por el proponente y debe ser adjuntado al sobre que contenga la información que acredite los requisitos habilitantes del proponente.

NOTA 2. Se deberá adjuntar a este anexo el certificado del interventor o de la sociedad colombiana de arquitectos o la sociedad colombiana de ingenieros, en que conste este estado de avance tanto de las obras de urbanización como de las viviendas, salvo cuando no se haya iniciado la ejecución del proyecto. La inconsistencia entre el porcentaje de avance reportado en este anexo y la certificación antes mencionada, cuando ésta se requiera, es causal de rechazo de la propuesta. Esta certificación debe haber sido expedida dentro de los treinta (30) días anteriores al cierre del proceso de selección. Se entenderá que las obras de urbanización son aquellas aprobadas en la licencia de urbanización respectiva, entre otras: las zonas de cesión obligatoria gratuita y las mínimas exigidas para el proyecto, de acuerdo con lo establecido en el Anexo No. 4 de los presentes términos de referencia.

NOTA 3. Se deberá tener en cuenta que la firma de las escrituras públicas de compraventa debe realizarse dentro de los 60 días siguientes a la expedición del certificado de existencia de las mismas. En el momento de la firma del contrato de promesa de compraventa se deberá adjuntar el cronograma de ejecución y/o entrega de las viviendas, el cual es de obligatorio cumplimiento y deberá ser acorde con el tiempo que propone para su entrega.

ANEXO No. 3
DECLARACIÓN VOLUNTARIA DE ORIGEN DE FONDOS

_____, Identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en mi propio nombre y/o en representación de: _____ Realizo la siguiente Declaración de Origen de Fondos al Consorcio ALIANZA-COLPATRIA, de conformidad con lo establecido en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, Decreto 663 de 1993, la Ley 190 de 1995, la Circular Básica Jurídica 029 de 2014 emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, el Código Penal Colombiano, Ley 599 de 2000 y las demás normas legales concordantes para la constitución de negocios fiduciarios.

1. Los recursos con los que desarrollo o desarrollaré los proyectos que oferto al Consorcio ALIANZA-COLPATRIA como vocero y administrador DEL FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II, provienen de las siguientes fuentes: (Descripción y detalle de la ocupación, oficio, profesión, actividad, negocio, etc.) _____
2. Declaro que los recursos con los que desarrollo o desarrollaré los proyectos que oferto al Consorcio ALIANZA-COLPATRIA como vocero y administrador DEL FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II, no provienen de ninguna actividad ilícita contemplada en el Código Penal Colombiano, Ley 599 de 2000 (Art. 323), o en cualquier norma legal que lo modifique o adicione.
3. No admitiré que terceros adicionen recursos a los proyectos que desarrollo o desarrollaré con fondos provenientes de actividades ilícitas contempladas en el Código Penal Colombiano, Ley 599 de 2000, ni efectuaré transacciones destinadas a tales actividades o en favor de personas relacionadas con las mismas.
4. Informaré inmediatamente de cualquier circunstancia que modifique la presente declaración.
5. Autorizo liquidar los contratos que me vinculen con el Consorcio ALIANZA-COLPATRIA, con el FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II o con las fiduciarias consorciadas, en el caso de infracción de cualquiera de los numerales anteriores o en el eventual caso de que por aplicación de normas sancionadas posteriormente a la firma de este documento se invaliden las declaraciones por mi efectuadas, eximiendo por lo tanto al Consorcio ALIANZA-COLPATRIA, al FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II y a las fiduciarias consorciadas, de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que yo hubiere proporcionado en este documento, o de la violación del mismo.
6. Me comprometo a actualizar al menos una vez cada año los datos e información que fueren requeridos por el Consorcio ALIANZA-COLPATRIA, el FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II y/o las fiduciarias consorciadas.

En constancia de haber leído y acatado lo anterior firmo el presente documento a los _____ días del mes de _____ de _____ en la ciudad de _____.

Atentamente,

Nombre y Firma del Proponente o su Representante Legal

ANEXO 4
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
VIVIENDA Y OBRAS DE URBANISMO

1. VIVIENDA.

1.1. ESPECIFICACIONES GENERALES QUE DEBEN TENER CADA UNA DE LAS VIVIENDAS:

- a. Las viviendas deben estar definidas como Viviendas de Interés Prioritario VIP. Pueden ser viviendas unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares.
 - Las viviendas deben ser totalmente nuevas, es decir, que desde el momento de su terminación nunca hayan sido habitadas total ni parcialmente, en forma temporal ni permanente.
- b. Las viviendas deben construirse cumpliendo con las licencias de construcción y urbanización debidamente expedidas por el curador urbano o la autoridad municipal competente según sea el caso, y será responsabilidad del proponente el cumplimiento del contenido de la misma. Igualmente será su responsabilidad obtener la prórroga de las licencias urbanísticas a que haya lugar.
- c. Será responsabilidad del proponente obtener las modificaciones de las licencias de urbanización y/o construcción a que hubiere lugar. En estos casos, deberá presentar al supervisor designado o contratado por el Fideicomiso el acto administrativo por medio del cual se modifica la licencia precisando los aspectos modificados y aportando los respectivos soportes. El supervisor designado o contratado por el Fideicomiso, deberá verificar que la modificación presentada cumpla con las condiciones establecidas en los términos de referencia, el anexo técnico, y la propuesta seleccionada.
- d. Las viviendas se ubicarán en lotes urbanizados o urbanizables, ubicados en suelo urbano, y aptos para el desarrollo del proyecto, acorde con el POT. Se entiende por lote urbanizado aquel que cuente con la creación de espacios públicos y privados y la construcción de las obras de infraestructura de servicios públicos y de vías (andenes y sardineles), que permitan la adecuación y dotación de estos terrenos para la construcción de edificaciones y su acceso con la red vial municipal, de acuerdo con las normas urbanísticas vigentes.
- e. Las viviendas deben contar con todos los estudios y diseños, tales como los geotécnicos, arquitectónicos, estructurales y de elementos no estructurales, hidráulicos, sanitarios, eléctricos, de telecomunicaciones, redes de gas domiciliario y red contra incendio, conforme a la normatividad vigente en la materia y contar con las respectivas licencias urbanísticas (urbanización y construcción). En todo caso, los mencionados estudios y diseños deberán ser acordes con las normas urbanísticas de los Planes de Ordenamiento Territorial, Planes Básicos de Ordenamiento Territorial o Esquemas de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.
- f. El diseño estructural y los materiales utilizados, deben cumplir con las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente, NSR-10. (Ley 400 de 1997, Decretos 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011 y 340 de 2012.), con los Reglamentos Técnicos para Barras Corrugadas Sismo resistentes (Decreto 1513 de 2012) y para mallas electrosoldadas (Resolución N° 0277 de 2015). En caso de que el proyecto haya tramitado las licencias, en vigencia de la Norma Sismo Resistente NSR-98 y las mismas se encuentren vigentes para la fecha de presentación de la propuesta y el desarrollo

del proyecto, se permitirá la presentación de las mismas y se considerará cumplido este requisito. Lo anterior, de conformidad con lo establecido en los Decretos 926, 1469 y 2525 de 2010.

- g. Las Instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, incluyendo materiales, puntos y aparatos, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Instalaciones Sanitarias RAS 2000, Norma NTC 1500 Código Colombiano de Fontanería (Ley 373 de 1997, Decreto 3102 de 1997, Decreto 1052 de 1998, Resolución 1096 de 2000 y actualizaciones) y el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE (Resolución No 18 0398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones). En todo caso las bajantes, desagües y tuberías de ventilación deberán quedar protegidas en ductos o incrustadas en los muros, placas o en el cielo raso.
- h. El diseño y la construcción de las redes internas de telecomunicaciones de la vivienda, deberán cumplir con las disposiciones normativas vigentes en la materia.
- i. Los proyectos que contemplen Instalaciones de gas domiciliario, incluyendo materiales, puntos y aparatos, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Gasodomésticos (Resolución 1023 de 2004, Resolución 8 0505 de 1997 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones). Estas conexiones serán obligatorias en caso que el sector donde se localice el proyecto cuente con cubrimiento de este servicio al momento de la radicación en legal y debida forma de la licencia de construcción.
- j. El área privada construida mínima por solución de vivienda: El área privada construida mínima por solución de vivienda corresponderá a la categoría fiscal del municipio en la que se desarrolle el proyecto, así:

CATEGORÍA FISCAL	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA MÍNIMA POR SOLUCION DE VIVIENDA
3-4	40
5-6	42

El área privada construida mínima de la vivienda, debe corresponder a la extensión superficial cubierta de cada unidad de vivienda, excluyendo patios, azoteas, terrazas y áreas sin cubrir o techar.

En el caso de vivienda multifamiliar, el área privada construida mínima de la vivienda debe corresponder a la extensión superficial cubierta de cada unidad de vivienda, excluyendo patios, azoteas, áreas sin cubrir o techar, instalaciones mecánicas circulaciones de uso común y puntos fijos.

No obstante lo anterior, el área privada construida mínima por solución de vivienda no podrá ser inferior a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, Planes Básicos de Ordenamiento Territorial o Esquemas de Ordenamiento Territorial del respectivo municipio.

La vivienda deberá estar conformada como mínimo con:

- Un espacio para sala comedor, un espacio para cocina y un espacio para baño.
- Para todos los casos se exigirá mínimo dos (2) alcobas independientes.

- En el caso de vivienda unifamiliar o bifamiliar deberá contar con patio y cuando se trate de vivienda multifamiliar con zona de ropas (incluido cerramiento, si aplica, es decir, en los casos de viviendas unifamiliares y bifamiliares). Cuando la zona de ropas esté a la intemperie deberá estar cubierta.

Nota: Las áreas de los distintos espacios deben ser calculadas permitiendo su funcionalidad y la óptima instalación del mobiliario respectivo.

k. El cerramiento de los patios deberá construirse con una altura mínima de dos metros (2.00 mts); con cerramiento liviano mínimo en malla eslabonada o prefabricados o utilizando materiales cerámicos. Estarán prohibidos los cerramientos en cercas vivas. Lo anterior sin perjuicio de las normas urbanísticas del respectivo Plan de Ordenamiento Territorial.

l. Para el diseño de las viviendas se deberán tener en cuenta, como mínimo, las siguientes medidas pasivas de construcción sostenible:

(i) Altura libre de la vivienda. El proponente debe considerar la variación de altura libre de las viviendas, de acuerdo con el clima del municipio en que se desarrollarán las mismas. En caso de clima cálido, la altura mínima entre pisos, no debe ser menor a 2.40 m y en caso de climas frío o templado, no debe ser inferior a 2.20 m.

En climas cálidos cuando la unidad de vivienda cuente con cubierta inclinada, se permitirá que el punto más alto de la altura libre, entre el piso y la cubierta, sea mínimo de 2.40 m y en ningún caso el punto mínimo de altura libre, entre el piso y la cubierta, sea inferior a 2.20 m.

(ii) Iluminación y ventilación natural. Todas las habitaciones, sala comedor cocina deberán contar con fuente de iluminación y ventilación natural (ventanas). Lo anterior, sin perjuicio del cumplimiento de la altura libre establecida en las normas urbanísticas de los Planes de Ordenamiento Territorial, Planes Básicos de Ordenamiento Territorial o Esquemas de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

m. En el caso en que las viviendas requieran una o varias escaleras, la(s) misma(s) debe(n) cumplir con lo establecido en la Norma de Sismo Resistencia NSR-10 Título K. En especial, la profundidad de la huella, ancho mínimo de la huella, altura de la contrahuella y el ancho mínimo de la escalera. La escalera debe contar con pasamanos, metálico o de madera o baranda metálica.

n. La vivienda deberá contar con ducha, sanitario, lavamanos, lavaplatos, lavadero, puertas, ventanas y vidrios, cumpliendo con las especificaciones técnicas respectivas, además de los servicios públicos domiciliarios instalados y funcionales. Se deberán suministrar los respectivos medidores y contadores. Tanto la grifería (Lavamanos, lavaplatos, duchas).

o. Con el fin de garantizar la ventilación del baño, éste debe tener una ventana o una tubería de ventilación independiente debidamente protegida por ducto o chimenea hasta la cubierta, la cual deberá terminar en un codo con el fin de evitar que la lluvia ingrese a la tubería.

p. Cuando así lo exija la Entidad Prestadora de Servicios Públicos o entidad competente, la vivienda deberá contar con Tanque de Almacenamiento de Agua Potable de acuerdo con lo establecido por las normas respectivas y los diseños Hidráulicos aprobados. Igualmente cuando el servicio en el

Municipio sea intermitente o no garantice la presión se deberá construir un sistema de almacenamiento que garantice la continuidad y la presión del servicio en las viviendas.

- q. Para el caso de viviendas multifamiliares, en los puntos fijos, el piso deberá tener como mínimo concreto a la vista, llanado, liso y apto para su uso o cualquier otro acabado que tenga iguales o mejores condiciones de calidad y durabilidad.

Los muros de los puntos fijos deberán estar contruidos en mampostería o concreto a la vista, en el caso de mampostería a la vista deberá estar impermeabilizada y lacada.

Las escaleras deben contar con una fuente de iluminación y ventilación natural, pasamanos o barandas metálicas debidamente ancladas y/o fijadas y/o soldadas y pintadas, que generen resistencia y seguridad, cumpliendo lo establecido en la NTC 4201 de Accesibilidad de las personas al medio físico, edificios y espacios urbanos, equipamientos, bordillos, pasamanos, barandas y agarraderas, con pintura anticorrosiva y pintura a base de aceite para su acabado.

Los medidores de los servicios públicos domiciliarios deben estar debidamente marcados con la identificación de cada vivienda. En todo caso, el punto fijo deberá cumplir con lo señalado en la Norma de Sismo Resistencia NSR-10 Título K.

Nota: En todo caso las obras deben ejecutarse al amparo de una licencia vigente, considerando que realizar obras sin licencia, constituye una infracción urbanística sancionable en los términos de los artículos 1 y 2 de la ley 810 de 2003.

1.2. ESPECIFICACIONES PARTICULARES QUE DEBE TENER CADA UNA DE LAS VIVIENDAS:

1.2.1. PUERTAS Y VENTANAS

1.2.1.1. Marcos y puertas

En caso de viviendas unifamiliares o bifamiliares, se deben instalar al menos dos (2) puertas por vivienda con sus respectivos marcos, así: Una puerta en acceso principal, la cual debe ser metálica y una puerta en el baño. Adicionalmente, cuando el diseño arquitectónico establezca una en la salida posterior, también se exigirá una puerta metálica para la misma.

En viviendas multifamiliares, se deberán instalar al menos dos (2) puertas por vivienda con sus respectivos marcos, así: Una puerta en acceso principal la cual podrá ser metálica o en madera; y una puerta en el baño, cuando el diseño arquitectónico establezca una salida en los patios de primer nivel, también se exigirá una puerta metálica para la misma.

En caso de que la puerta de acceso sea metálica, ésta deberá ser con marco y ala metálica, mínimo calibre 20, pintura anticorrosiva y pintura a base de aceite para su acabado. En caso de que la puerta de acceso sea en madera, esta deberá ser entamborada, debidamente inmunizada, sellada y lacada. Deberán incluir cerradura de seguridad y manija.

La puerta para el baño deberá tener marco, incluir bisagras, cerradura de poma y demás elementos para su correcto funcionamiento.

Nota: Para viviendas unifamiliares o bifamiliares, se aceptará pasador en la puerta posterior con igualdad de condiciones exigidas en la puerta principal.

1.2.1.2. Ventanas

Las ventanas deben ser en aluminio u otro material aprobado por una norma técnica colombiana, con sus respectivos vidrios y pisa vidrios, como mínimo de 3 mm, que garanticen durabilidad, seguridad y ventilación a los habitantes.

1.2.2. APARATOS SANITARIOS E HIDRÁULICOS

1.2.2.1. Sanitarios

La vivienda deberá tener como mínimo un aparato sanitario con sus respectivos accesorios y contar con las conexiones necesarias, tanto a las redes de agua potable como a las tuberías de desagüe, atendiendo las indicaciones de los fabricantes y las establecidas en los diseños hidráulicos y sanitarios aprobados por la autoridad competente.

1.2.2.2. Lavamanos

La vivienda deberá tener como mínimo un lavamanos con sus respectivos accesorios y contar con las conexiones necesarias, tanto a las redes de agua potable como a las tuberías de desagüe, atendiendo las indicaciones de los fabricantes y las establecidas en los diseños hidráulicos y sanitarios aprobados por la autoridad competente.

1.2.2.3. Ducha

La vivienda deberá tener como mínimo una ducha con sus respectivos accesorios y contar con las conexiones necesarias, tanto a las redes de agua potable como a las tuberías de desagüe, rejilla, atendiendo las indicaciones de los fabricantes y las establecidas en los diseños hidráulicos y sanitarios aprobados por la autoridad competente.

1.2.2.4. Incrustaciones

El baño de la vivienda deberá tener como mínimo las siguientes incrustaciones: un (1) portarrollos para el papel higiénico, una (1) jabonera y un (1) toallero para el lavamanos, una (1) jabonera y un (1) gancho para la toalla de ducha.

1.2.2.5. Mesón y lavaplatos

La vivienda deberá tener como mínimo un mesón de 0.50 metros por 1.20 metros con lavaplatos, base (no se aceptan pie de amigos) y los accesorios respectivos (sifón, canastilla y llave terminal cromada), y contar con las respectivas conexiones tanto a las redes de agua potable como a las tuberías de desagüe, atendiendo las indicaciones de los fabricantes y las establecidas en los diseños hidráulicos y sanitarios aprobados por la autoridad competente.

1.2.2.6. Lavadero

La vivienda deberá tener como mínimo un lavadero con base completa, en mampostería, concreto, granito lavado o fibra de vidrio (no se aceptan pie de amigos) y con los accesorios respectivos (incluyendo tapón, sifón, rejilla y llave terminal metálica y cromada) contar con las respectivas conexiones tanto a las redes de agua potable como a las tuberías de desagüe, atendiendo las indicaciones de los fabricantes y las establecidas en los diseños hidráulicos y sanitarios aprobados por la autoridad competente.

1.2.2.7. Puntos para lavadora

Se deberán suministrar los puntos hidráulicos y sanitarios necesarios para la conexión de una lavadora. Se debe entregar como mínimo una salida de agua fría con tapón a presión y tubo de desagüe para la lavadora, el cual, en caso de no estar incrustado, deberá estar asegurado con abrazaderas metálicas al muro.

Nota: Para todos los Aparatos Sanitarios e Hidráulicos descritos en esta sección, se debe tener en cuenta además de los reglamentos técnicos citados en el presente documento, las disposiciones establecidas en la Ley 373 de 1997, el Decreto 3102 de 1997, la Resolución 1096 de 2000 que adopta el Reglamento Técnico para el sector de Agua Potable y Saneamiento Básico RAS-2000 y la Norma Técnica Colombiana NTC-920-1 del ICONTEC, así como las que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

1.2.3. INSTALACIONES Y APARATOS ELÉCTRICOS

Las instalaciones eléctricas, incluyendo materiales, puntos, aparatos, toma corrientes, salidas de iluminación, interruptores, entre otros, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE (Resolución No 18 0398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones) y deben estar conforme al diseño eléctrico aprobado por la autoridad competente. Así mismo se deberá suministrar los puntos y aparatos necesarios para la conexión de una lavadora.

El acceso principal a las viviendas unifamiliares así como la salida posterior, deberán contar con plafón o roseta protegida y su respectivo interruptor.

Se podrá considerar la instalación de medidores de energía prepago en las viviendas.

1.2.4. SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES, INSTALACIONES Y TOMAS DE CONEXIÓN DE USUARIO

Las instalaciones y tomas de conexión de usuarios necesarios para acceder a los servicios públicos que prestan los proveedores de redes y servicios de telecomunicaciones - Internet y los proveedores de servicios de radiodifusión sonora y de televisión, según sea el caso, deberán cumplir con las disposiciones normativas vigentes en la materia.

Como mínimo se debe garantizar que el ducto o los ductos permita(n) la instalación del(los) cableado(s) para los servicios y cuatro (4) tomas independientes de conexión cumpliendo, así:

- Uno para servicios de TB+Banda ancha (teléfono).
- Uno para servicios de TLCA (Internet).

- Dos para servicios RTV (televisión en la sala y en la alcoba principal).

Es importante tener en cuenta, que es obligación del constructor, diseñar, suministrar, construir, instalar y dejar habilitada la red interna de telecomunicaciones del inmueble, incluida la infraestructura física necesaria, sin incluir cableado, para que ésta pueda soportar la oferta de servicios de los proveedores de redes y servicios de telecomunicaciones - Internet, y de los proveedores de televisión y de radiodifusión sonora en Colombia, bajo diferentes soluciones tecnológicas ofrecidas y bajo una misma red interna.

Para edificios multifamiliares, en el sótano o primer piso de cada torre, debe instalarse una caja de conexión independiente para cada uno de los servicios con el fin de que la empresa prestadora del servicio, pueda realizar la conexión respectiva. En todo caso, el oferente debe garantizar que los ductos a que haya lugar, permiten la prestación óptima de los servicios.

1.2.5. INSTALACIONES DE GAS

Las viviendas deberán contar con las instalaciones y puntos de conexión para el servicio de gas. Se deberá contar como mínimo con una (1) salida para estufa, deberá incluir el medidor de gas y los reguladores denominados de primera y segunda etapa.

Es importante tener en cuenta, que es obligación del constructor, diseñar, suministrar, construir, instalar y dejar habilitada la red interna de gas en la vivienda, en las viviendas multifamiliares y bifamiliares se deberá ejecutar la red hasta el nivel de acceso principal de la edificación

1.2.6. PISOS Y ENCHAPES

1.2.6.1. Pisos

Los pisos de toda la vivienda con excepción de baños, cocinas y zona de lavadero y/o destinada a la instalación de la lavadora (0.70 x 0.70 metros), deberán ser como mínimo en concreto a la vista, llanado, liso y apto para su uso. La anterior exigencia aplica también para la circulación entre la vivienda y la zona de trabajo de lavadero y/o destinada a la instalación de la lavadora, cuando estas no se ubiquen en el área de cocina.

1.2.6.2. Enchape piso

Debe contar con enchape de piso toda el área del baño, la cocina y zona de lavadero y/o destinada a la instalación de la lavadora (0.70 metros x 0.70 metros). Para el caso de cocinas abiertas, el enchape deberá abarcar la zona de trabajo frente al mesón hasta el límite con la circulación o el espacio contiguo. La terminación del enchape de piso deberá ser en esquinero (Win) metálico. Lo anterior, de conformidad con la delimitación que para el área de cocina se establezca en el plano arquitectónico.

1.2.6.3. Enchape muros baño, cocina y lavadero

Se debe instalar cerámica para el enchape de las zonas húmedas de ducha, lavamanos, sanitario, lavaplatos y lavadero, así:

- Enchape en las paredes de la ducha a una altura mínima de 1.8 m.
- Enchape en la pared del lavamanos y el aparato sanitario hasta una altura mínima de 1.2 m. Enchape en la pared del lavaplatos a una altura mínima de 0.4 m, contados a partir del mesón instalado o construido.
- Enchape en la pared del lavadero a una altura mínima de 0.4 m, contados a partir de la parte superior del mismo.

1.2.7. CUBIERTA

Debe seleccionarse según su estética, funcionabilidad, maniobrabilidad, clima y costo en relación beneficio – calidad. Como parte superior de protección climática de la vivienda, debe integrar todos sus elementos portantes, de cualquier material, para conformar una unidad estable y de resistencia a esfuerzos laterales.

Todos los materiales deben ser homologados y especificados técnicamente en los planos arquitectónicos, y de la misma forma, debe estar construida conforme a los diseños aprobados en la licencia de construcción de los proyectos de vivienda.

No se aceptaran como estructuras de cierre superior en las edificaciones placas en concreto.

El área de ropas (lavadero, lavadora y espacio de trabajo) deberá estar cubierta garantizando su protección.

Nota 1. Cuando la cubierta sea a dos aguas, la altura libre de la vivienda se medirá del piso a la parte inferior de la viga de amarre.

Nota 2. No deben existir espacios libres entre los muros y la cubierta en el área del baño, es decir los muros que rematan contra la cubierta, deben estar totalmente terminados y no dejar espacios entre el muro y la onda de la teja, esto con el fin de garantizar la seguridad, habitabilidad, salubridad y condiciones higiénicas que eviten la presencia de vectores, roedores y mosquitos, con las posibles enfermedades que se contagian a través de éstos. La altura de los demás muros interiores podrá estar a nivel de viga de amarre y no ser inferior a la altura libre permitida de la vivienda.

1.2.7.1. CIELOS RASOS

Se deberá tener en cuenta que en caso que existan desagües y/o tuberías descolgadas de las placas éstas deberán quedar protegidas por material liviano resistente al agua, que impida el contacto directo por el usuario.

Cuando la cubierta sea a dos aguas en la altura libre de la vivienda se medirá del piso a la parte inferior viga de amarre. Todos los muros divisorios deberán ir hasta la cubierta o cielo raso.

1.2.8. FACHADAS Y CULATAS

Las fachadas y culatas deben ser construidas conforme al diseño arquitectónico aprobado en la licencia de construcción del proyecto de vivienda, y deben tener el acabado final descrito en el mencionado

diseño, en todo caso, si estas son en ladrillo y/o concreto a la vista, deberán estar debidamente impermeabilizadas para garantizar la protección interior y la estética del conjunto.

Nota 1: El acabado de las fachadas no se permitirá en bloque o ladrillo farol que no tenga la especificación para exterior.

Nota 2: Las dilataciones entre viviendas y/o edificios deberán estar debidamente cerradas y terminadas con una apariencia de un muro continuo sin que se observen uniones o divisiones.

1.3. ENTREGA, ASEO Y REPARACIONES.

Las viviendas deben ser entregadas previa limpieza general de techos, muros, pisos, enchapados, vidrios, puertas, etc., utilizando los elementos y materiales necesarios, teniendo el cuidado de que éstos no perjudiquen los acabados de los componentes de la edificación; además se deberán efectuar las reparaciones necesarias por dilataciones, ralladuras, despegues, ajustes, manchas, etc., para una correcta presentación y entrega de la obra, sin que tales reparaciones o arreglos constituyan obra adicional o extra.

En general todas las partes de la construcción se entregarán completamente limpias y las instalaciones y aparatos en perfectas condiciones de funcionamiento y a satisfacción del supervisor designado o contratado por el Consorcio ALIANZA-COLPATRIA.

La limpieza general, aseo y retiro de sobrantes está incluida en los costos de la vivienda.

1.4. POSVENTAS

Prestar el servicio de posventa de las viviendas, y de las zonas comunes, a partir del acta de recibo a satisfacción suscrita por el Municipio, con el fin de velar por la calidad y funcionamiento de los elementos de la vivienda en los tiempos de garantía establecidos en los manuales de operación y mantenimiento de las viviendas y de los proyectos y el manual de usuario de las viviendas, por un (1) año después de entregadas.

El tiempo de atención de una (1) solicitud de servicio de posventa, sea el caso de asistencia, mantenimiento y/o reparación debe atenderse en un tiempo máximo de cinco (5) días hábiles después de solicitada la posventa, dependiendo de la necesidad del servicio.

2. URBANISMO.

2.1 ESPECIFICACIONES GENERALES DE LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO

Para efectos del presente proceso, se entiende por obras básicas de urbanismo las siguientes, las cuales deberán estar ejecutadas en su totalidad en el momento de la certificación de las viviendas:

- a. Vías internas del proyecto debidamente conformadas, con pavimento rígido, flexible o articulado sin perjuicio de la normatividad urbanística del municipio o distrito.

- b. Construcción de andenes en pavimento rígido, flexible o articulado que garantice funcionalidad y calidad, y sardineles (franja mínima de circulación peatonal será de 1.20 mts de ancho).
- c. Redes de acueducto del Plan de Vivienda entendidas éstas como las redes secundarias del mismo, con disponibilidad inmediata del servicio de agua y conexión a la red primaria certificada por la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial y/o la entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda.
- d. Redes de alcantarillado del Plan de Vivienda, entendidas éstas como las redes secundarias del mismo, con disponibilidad inmediata de descargar a la red de alcantarillado y emisario final y certificada por la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial y/o la entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda.
- e. Acometidas de acueducto y alcantarillado, desde la red secundaria del sistema urbanístico general hasta la caja de inspección de cada vivienda.
- f. Redes de energía eléctrica de media y baja tensión del Plan de Vivienda y alumbrado público.
- g. Acometidas de Energía Eléctrica.
- h. Cuando el proyecto contemple el servicio de gas domiciliario, se deberá instalar las redes de gas del Plan de Vivienda debidamente certificadas por la empresa prestadora del servicio.
- i. Cesiones obligatorias para espacio público y equipamientos según las normas establecidas en los POT y/o instrumento con base en el cual fue aprobado el proyecto de vivienda que se presenta.

Nota 1: En todo caso, los sistemas de acueducto y alcantarillado propuestos, deben cumplir con lo dispuesto en la normatividad vigente, particularmente con el Reglamento Técnico de Instalaciones Sanitarias RAS 2000 (Ley 373 de 1997, Decreto 3102 de 1997, Decreto 1052 de 1998, Resolución 1096 de 2000 y actualizaciones) y deben estar aprobados por la autoridad competente.

Nota 2. El(los) proyectos ofrecidos deberán cumplir, como mínimo, con lo establecido en los Planes de Ordenamiento Territorial, en lo que se refiere al área mínima del lote en que se desarrollará cada vivienda y al porcentaje de cesiones obligatorias gratuitas.

Nota 3. En el “espacio público” se incluyen las zonas verdes, parques y áreas de recreación que de conformidad con los Capítulos 1, 2 y 3 del Título 3, de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 y la norma urbanística de cada municipio, constituyan el espacio público efectivo. Las zonas que incluye el equipamiento serán aquellas que establezca y defina el plan de ordenamiento territorial para equipamientos colectivos.

2.2 ESPECIFICACIONES PARTICULARES QUE DEBE TENER LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO

- a. Al momento de la presentación de la propuesta, el proyecto deberá contar la licencia de urbanización debidamente expedida por la Curaduría urbana o autoridad competente según sea el caso, y será responsabilidad del proponente seleccionado el cumplimiento del contenido de la misma, así como adelantar las acciones necesarias para mantener la licencia vigente, hasta la terminación de las viviendas y del proyecto urbanístico.

En todo caso, las obras deben ejecutarse al amparo de una licencia vigente, considerando que realizar obras sin licencia, constituye una infracción urbanística sancionable en los términos de los artículos 1 y 2 de la Ley 810 de 2003. Se debe contar con las redes de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica y sus acometidas, garantizando la disponibilidad inmediata y la óptima prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica (incluyendo contadores y medidores de estos servicios), de acuerdo con lo aprobado por las empresas prestadoras de servicios públicos de cada municipio o entidades competentes.

Nota: No obstante, el constructor deberá revisar y garantizar la funcionalidad y efectiva prestación de los servicios.

- b. Se debe contar con vías internas del proyecto, construidas en pavimento rígido, flexible o articulado sin perjuicio de la normatividad urbanística del municipio o distrito y de acuerdo con el plano urbanístico aprobado por la entidad competente.

Nota 1: En todos los proyectos se deberá garantizar la construcción de vías vehiculares que permitan el fácil acceso de los habitantes en caso de requerir el servicio de: ambulancias y/o camiones de bomberos.

- c. El proyecto deberá dar cumplimiento a las disposiciones en materia de espacio público del municipio y garantizar la accesibilidad a personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas vigentes (Ley 361 de 1997 y parágrafo 2 del artículo 29 de la Ley 546 de 1999; y los Decretos 1077 de 2015 en lo relacionado con la accesibilidad al medio físico y 1079 de 2015 en lo relacionado con la accesibilidad a los modos de transporte la población en general y en especial las personas con discapacidad).

El proyecto deberá contar con el respectivo amoblamiento urbano como bancas, basureros, de conformidad con lo establecido en el POT y la norma que lo desarrolle o complementa.

- d. El proyecto deberá cumplir con la obligación establecida en el parágrafo 2 del artículo 29 de la Ley 546 de 1999, de disponer el uno por ciento (1%) de las viviendas construidas para la población minusválida, las cuales deberán tener como mínimo:

- No tener barreras arquitectónicas en su interior. Localizarse lo más cerca posible del acceso al proyecto, en primer piso y contar con una sola planta.
- Garantizar la accesibilidad con los equipamientos comunales, estacionamientos y vías e infraestructura de transporte público.
- Debe contar con rampas de acceso a la entrada, si requiere salvar un desnivel.
- Se deberá garantizar como mínimo un porcentaje equivalente al dos por ciento (2%) del total de parqueaderos habilitados. En ningún caso, podrá destinarse menos de un (1) espacio habilitado, debidamente señalado con el símbolo gráfico de accesibilidad.

- e. Los interruptores, tomacorrientes, registro, cerraduras y accesorios de baños podrán instalarse según lo que establezcan las normas técnicas colombianas y/o internacionales sobre la materia. En todo caso, en el diseño y la construcción de las viviendas se deberá dar cumplimiento a las normas vigentes. Los proyectos deberán garantizar una cesión obligatoria mínima para equipamientos y espacio público del 25% del área neta urbanizable del proyecto de las cuales el 8% se destinará a equipamientos colectivos y el 17% restante para espacio público efectivo (zonas verdes y parques). Como mínimo el 50% de estas áreas de cesión se deberán localizar en un solo globo de terreno y cumplir las características establecidas en el artículo 2.2.6.1.4.6. del Decreto 1077 de 2015.

Nota: Lo anterior sin perjuicio de que el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio disponga de un porcentaje de cesión mayor a la solicitada, evento en el cual, se deberá cumplir con lo establecido en dicho plan.

- f. Con el fin de garantizar las condiciones paisajísticas de la urbanización:
- Todas las zonas de antejardín, parques y las áreas colindantes con los edificios deberán estar debidamente protegidas con grama.
 - Se deberá sembrar al menos 1 árbol por cada 3 viviendas en los antejardines o en las zonas verdes del proyecto.
 - Se deberá garantizar al menos un espacio de zona verde dotado de juegos infantiles.
- g. Todos los proyectos propuestos deberán contar con un único salón multipropósito debidamente construido y dotado (cocineta y baño) según lo que para el efecto establezca la norma urbanística del Plan de Ordenamiento Territorial. En los casos donde la norma urbanística del POT no establezca este tipo de exigencia se deberá construir el salón multipropósito calculando para el efecto un área de 1.2 m². por vivienda, estos salones no podrán tener un área inferior a 75 m² ni superior a 200 m².
- Este salón se construirá en zona de cesión y deberá ser entregado al municipio como zona de cesión obligatoria, salvo que el Plan de Ordenamiento Territorial disponga que el salón se deba incluir como zona común en los proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal.
- h. **Basuras:** El proyecto deberá contemplar el cumplimiento del Decreto 2981 de Diciembre 20 de 2013 compilado mediante el Título 2, de la Parte 3 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015. Sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos:
- Todo usuario agrupado del servicio público de aseo, deberá tener una unidad de almacenamiento de residuos sólidos que cumpla como mínimo con los siguientes requisitos:
 - Los acabados deberán permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos.
 - Tendrán sistemas que permitan la ventilación, tales como rejillas o ventanas, y de prevención y control de incendios, como extintores y suministro cercano de agua y drenaje.
 - Deberán ser construidos de manera que se evite el acceso y proliferación de insectos, roedores y otra clase de vectores, y que impidan el ingreso de animales domésticos.
 - Deberán tener una adecuada ubicación y accesibilidad para los usuarios.

Para los casos de viviendas unifamiliares que no hagan parte de una propiedad horizontal, la recolección de las basuras se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 2.3.2.2.2.22 del Decreto 1077 de 2015.

- i. **Red contra incendio:** Los proyectos deben cumplir con la norma sismo resistente NSR-10 y la Circular 7200-2-87809 del 11 de septiembre de 2013 del Viceministerio de Vivienda referente a los requerimientos mínimos exigidos en materia de red contra incendios, específicamente para edificaciones residenciales R2, establecidos por medio de los Decretos Reglamentarios de la Ley 400 de 1997.

Se deberá cumplir como mínimo, con los siguientes aspectos, a saber:

- Los edificios multifamiliares deberán contar con un sistema contra incendio clase 1 o 2 de acuerdo a la norma que aplique.
- Para los edificios residenciales multifamiliares, debe estar protegido, adicionalmente, por extintores portátiles de fuego, los cuales deben estar ubicados en cada piso, en un gabinete adecuado para su uso.
- Los edificios multifamiliares deben contar sobre su fachada con siamesas para garantizar la conexión de la red al sistema impulsor; la distancia entre ésta y el hidrante no podrá ser superior a 30,5 metros; en el caso de no cumplir lo anterior, se debe garantizar que las siamesas se encuentran interconectada a otras siamesas cercanas al hidrante que cumplan éste requisito. Igualmente se debe garantizar el acceso de los vehículos del cuerpo de bomberos para la conexión al sistema.
- Debe haber un hidrante localizado máximo a 100 metros de distancia del acceso al edificio y con un máximo 300 metros entre hidrantes.
- Los hidrante no deben estar contiguos a postes u otros elementos que impidan su correcto uso.
- Cada hidrante debe llevar su propia válvula para aislarlo de la red.
- En edificios multifamiliares, la puerta de acceso al edificio debe abrir en la misma dirección de la evacuación, contar con cerradura antipánico y estar iluminada interior y exteriormente.
- En viviendas unifamiliares y bifamiliares, la puerta de entrada (desde la calle) y la de salida hacia el patio interno, deben estar iluminadas exteriormente.
- En edificios multifamiliares, los corredores, pasillos, escaleras, descansos y puertas de salida de evacuación, deben estar señalizadas con colores verde (reflectivo) sobre blanco con la palabra "SALIDA" en letras con altura mínima de 15 cm y trazo mínimo de 20 cm y tiene además las flechas que indican esa dirección.

- En edificios multifamiliares, los corredores, pasillos, escaleras, descansos y puertas de salida de evacuación deben contar con iluminación artificial y de emergencia, según normatividad aplicable.
- En viviendas unifamiliares y bifamiliares, deben contar con un detector de humo con base sonora en cada nivel.
- En edificios multifamiliares, en cada apartamento debe existir un detector de humo con base sonora localizado preferiblemente en la sala.
- En edificios multifamiliares de más de 24 apartamentos, se debe contar adicionalmente, con un detector de humo por cada 30 m de recorrido en la trayectoria de evacuación.

DEFINITIVO

ANEXO 5
FORMATO DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA ECONÓMICA Y DE METROS CUADRADOS
ADICIONALES

NOMBRE DEL PROYECTO	NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO O DE ACUERDO CON EL ANEXO No. 2	MUNICIPIO EN QUE SE UBICA EL PROYECTO	No. del Folio de Matrícula inmobiliaria	Área privada construida de las viviendas ofrecidas, en m ² (Ver Nota 3).	Área privada construida ofrecida, adicional a la mínima exigida Aplicar la siguiente fórmula: (Área privada construida ofrecida – [40m ² o 42m ²] ver nota 3)	Área del lote, que será transferida y que es susceptible de desarrollo progresivo (en m ²) (Si aplica)	Valor del metro cuadrado de área privada construida ofrecido para cada vivienda, incluidos todos los tributos, ofrecido en smlmv (Ver Notas 2 y 4)	Valor total de la vivienda ofrecida, incluidos todos los tributos, en smlmv (No podrá superar lo establecido en el numeral 1.5 de este documento, so pena de rechazo de la propuesta)
				M2	M2	M2	SMLMV	SMLMV

NOTA 1: Se deberá diligenciar este anexo en forma independiente para cada uno de los proyectos ofrecidos y deberá incorporarse en el sobre sellado que contenga la información relativa al proyecto.

NOTA 2. En el caso de vivienda multifamiliar, el multiplicarse el valor del m² de área privada construida por el número de metros cuadrados de área privada construida ofrecida no puede superar el valor total de la vivienda ofrecida, so pena de aplicar el valor más favorable para el comprador.

NOTA 3. El área privada construida mínima por solución de vivienda corresponderá a la categoría fiscal del municipio en la que se desarrolle el proyecto, así:

CATEGORÍA FISCAL	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA MÍNIMA POR SOLUCIÓN DE VIVIENDA
3-4	40
5-6	42

NOTA 4. En el caso de vivienda unifamiliar o bifamiliar con posibilidad de desarrollo progresivo, no se pagarán sumas adicionales por el área sin construir del lote, que sea transferida. En consecuencia, el valor del metro cuadrado construido ofrecido será el único a tener en cuenta para efectos del pago de las viviendas.

NOTA 5. El área susceptible de desarrollo progresivo que se oferte, corresponde al área donde la familia a futuro podrá construir como mínimo una habitación en primer y/o segundo piso de la vivienda, excluyendo el área de patio y los retiros obligatorios correspondientes al área de antejardín. Cuando el proyecto de vivienda se encuentre debidamente celebrado entre las partes y en supervisión por parte de Findeter, se deberá presentar la totalidad de los diseños del desarrollo progresivo, debidamente aprobados por la autoridad competente. En todo caso, los diseños mencionados deberán estar incluidos en las licencias respectivas y cumplir con lo dispuesto en los Planes de Ordenamiento Territorial y las normas vigentes.

Atentamente,

Nombre y Firma del Proponente o su Representante Legal

ANEXO No. 6
MINUTA CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA No _____

Comparecieron: _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____, actuando en su condición de representante legal de _____, constituido _____ mediante _____, inscrita en la Cámara de Comercio _____, tal y como consta en el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de _____, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, por un lado y por el otro, _____, mayor de edad, identificado con el cédula de ciudadanía número _____, expedida en _____, quien en el presente documento obra en su condición de Representante Legal de Alianza Fiduciaria S.A, sociedad fiduciaria que actúa en su calidad de Representante Legal del Consorcio Alianza-Colpatria, según acuerdo de integración del Consorcio, firmado entre ALIANZA FIDUCIARIA S.A y FIDUCIARIA COLPATRIA S.A, de fecha veintinueve (29) de enero de 2015 y sus posteriores, para todos los efectos, cuando en el presente documento se esté haciendo referencia al Consorcio Alianza-Colpatria y/o a la fiduciaria, se entenderá que se está haciendo mención a los mismos entes actuando única y exclusivamente como vocero y administrador del **FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II o FIDEICOMISO PVG II**. La sociedad Alianza Fiduciaria S.A, sociedad constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución 3357 de fecha 16 de junio de 1986; y Fiduciaria Colpatria S.A, constituida mediante escritura pública número mil setecientos diez (1710) del diecisiete (17) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991), con domicilio principal en la ciudad de Bogotá y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante resolución tres mil novecientos cuarenta (3940) del veintiocho (28) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), Consorcio que en el presente documento comparece actuando única y exclusivamente como vocera del **FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II**, quien para efectos del presente contrato se denominará, **EL PROMITENTE COMPRADOR**, para celebrar el presente contrato de promesa de compraventa, previas las siguientes

CONSIDERACIONES:

1. Que con fundamento en el artículo 6° de la Ley 1537 de 2012, se adelantó el proceso de selección que llevó a suscribir, el once (11) de febrero de dos mil quince (2015), el contrato de fiducia mercantil No. 325 entre el Fondo Nacional de Vivienda – **FONVIVIENDA y el CONSORCIO ALIANZA – COLPATRIA**, con el objeto de constituir un patrimonio autónomo por medio del cual se realizará la administración de los recursos que transfiera el fideicomitente o que, en general, se transfieran al fideicomiso matriz constituido, para la ejecución de las actividades en materia de vivienda de interés social prioritaria urbana, destinadas a la atención de los hogares a los que se refiere la ley 1537 de 2012 y las normas que la modifiquen, adicionen, subroguen o reglamenten, conforme a las instrucciones impartidas por el fideicomitente, a través de los órganos contractuales del patrimonio autónomo matriz.

2. Que de acuerdo con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil No 325 del 11 de febrero de 2015, el comité fiduciario, mediante acta No. _____() de fecha _____ () de _____ de dos mil _____ () del **FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II**, dio la instrucción de adelantar el proceso de selección de proyectos de vivienda de interés prioritario, para adquirir las viviendas resultantes de los mismos, entre otros, en el Departamento de _____.
3. Que los términos de referencia para seleccionar los proyectos de vivienda a los que hace referencia el numeral anterior fueron elaborados y aprobados por parte del Comité Técnico del **FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II**, mediante sesión realizada el día _____() de _____ de dos mil _____ () como consta en el Acta No. _____ () del referido órgano de gobierno y posteriormente fueron publicados de acuerdo a las instrucciones impartidas por el mismo órgano, en la página web: www.programadeviviendagratis2.com por parte del **Consorcio ALIANZA-COLPATRIA**.
4. Que después de surtido el proceso de selección con fundamento en los términos de referencia antes mencionados, en el Departamento de _____, de acuerdo con el informe presentado por el evaluador contratado por el **FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II**, el proponente del proyecto _____ fue considerado hábil jurídica, técnica y financieramente, e igualmente se consideró que el proyecto cumple con las condiciones y requerimientos técnicos y jurídicos mínimos, señalados en los términos de referencia.
5. Que con la decisión adoptada por el Comité Técnico del **FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II**, mediante Acta No. _____ () de fecha _____ () de _____ de dos mil _____ (), se seleccionó el proyecto denominado _____ presentado por el _____, en el cual se desarrollarán _____ () viviendas de interés prioritario, en el Departamento de _____, Municipio de _____. En adelante en este documento, se denominará “proyecto seleccionado”.
6. Que el(los) propietario(s) del (los) predio(s) en que se desarrollará el proyecto seleccionado, el (los) cual(es) se identifican con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria No. _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____, es (son) _____, (**OPCIÓN 1: EL PROMITENTE VENDEDOR**) (**OPCIÓN 2:** quien, de acuerdo con comunicación adjunta a la propuesta presentada por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, se obligó a transferir el (los) predio(s) a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, en el caso en que el proyecto presentado por él en calidad de proponente fuera seleccionado) (**OPCIÓN 3:** el patrimonio autónomo denominado _____, constituido mediante contrato de fiducia mercantil No. _____

de fecha _____, suscrito entre _____ y _____, cuyos fideicomitentes son el **PROMITENTE VENDEDOR** y (si aplica) _____, quien(es) ha(n) entregado una instrucción irrevocable a la sociedad fiduciaria respectiva, para transferir los predios en los cuales se desarrollará el proyecto, al FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II o a quien este indique). Los beneficiarios del fideicomiso son el **PROMITENTE VENDEDOR** y (si aplica) _____.

7. Que de acuerdo con lo establecido en el numeral anterior, el presente contrato es una promesa de compraventa de cosa (propia o ajena según sea el caso).
8. OPCIÓN 1: Que el proponente aporta, a la firma del presente contrato, carta(s) de aprobación de crédito de fecha _____ (__) de _____ de dos mil _____ (____), expedida(s) por _____, entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, por un valor de _____ (\$ _____) el cual corresponde a un _____% del valor del proyecto seleccionado, y la(s) carta(s) indica(n) expresamente que el crédito financiará el proyecto seleccionado, al cual hace referencia el presente contrato de promesa de compraventa.

OPCIÓN 2. Que el proponente ha acreditado, de acuerdo con lo indicado en los términos de referencia del proceso en el marco del cual fue seleccionado, que el proyecto cuenta con una ejecución igual o superior al cincuenta por ciento (50%) de acuerdo a lo manifestado en los términos de referencia, por lo cual no debe aportar carta aprobatoria de crédito.

9. Que de acuerdo con la propuesta presentada por el **PROMITENTE VENDEDOR**, el valor a pagar por cada vivienda de interés prioritario efectivamente transferida es de _____ SMLMV, del momento en que se expidan los certificados de existencia de las viviendas, valor que en ningún caso podrá exceder el SMLMV del año 2019.
10. Que de acuerdo con la propuesta presentada, el **PROMITENTE VENDEDOR** terminará las viviendas a más tardar el día _____ (__) del mes de _____ del dos mil _____ (____), fecha que en todo caso no podrá superar la fecha establecida en los términos de referencia para la terminación de las unidades de vivienda.
11. Que el **PROMITENTE VENDEDOR** aporta como anexo al presente contrato un cronograma general de ejecución del proyecto, que incluye entre otros la programación de ejecución del proyecto _____, especificando el porcentaje de avance trimestral en las obras de urbanismo, cimentación, mampostería y/o cerramiento, cubierta y acabados de la edificación y la fecha de terminación y escrituración de las viviendas.
12. Que el **CONSORCIO ALIANZA – COLPATRIA** certifica que el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II**, cuenta con el compromiso de

recursos mediante documento CONFIS de fecha doce (12) de marzo de dos mil quince (2015), por parte del fideicomitente, necesarios para el pago de las viviendas que se transfieran por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**, en cumplimiento del presente contrato de promesa de compraventa.

En consecuencia, el presente contrato se registrará por las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO. EL PROMITENTE VENDEDOR, promete transferir a título de venta, en favor de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, para quien o quienes este indique, o para el fideicomiso que se constituya para tal fin, el derecho de dominio y posesión de que será titular sobre _____ (___) viviendas resultantes del proyecto denominado _____, de vivienda de interés prioritario a desarrollar en el inmueble identificado con el folio de Matrícula Inmobiliaria No _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____, en los términos en los que el proyecto fue seleccionado por el Comité Técnico del **FIDEICOMISO- PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II**, de acuerdo con lo establecido en la propuesta presentada por el **PROMITENTE VENDEDOR** en su condición de proponente.

PARÁGRAFO PRIMERO. Las viviendas se transferirán individualizadas jurídicamente, es decir, cada una de ellas deberá contar con un folio de matrícula inmobiliaria independiente, y la transferencia se realizará como cuerpo cierto, comprendiendo todas sus mejoras, instalaciones, servicios, anexidades, usos y servidumbres que legal y naturalmente le correspondan.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En el caso que las viviendas prometidas en venta estén sometidas o se pretendan someter al régimen de propiedad horizontal, la Escritura Pública que lo protocolice deberá estar debidamente inscrita en los folios de matrícula inmobiliaria de cada una de las viviendas a transferir, en el momento de suscripción de las escrituras públicas de compraventa.

PARÁGRAFO TERCERO. EI PROMITENTE VENDEDOR manifiesta que las viviendas que promete en venta no están atadas o asignadas a ningún potencial beneficiario.

SEGUNDA: ÁREA Y LINDEROS DEL(LOS) INMUEBLE(S) EN QUE SE DESARROLLA (O DESARROLLARÁ) EL PROYECTO. El inmueble en que se desarrollará el proyecto seleccionado denominado _____, se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos _____, cuenta con una extensión _____, comprendido en los siguientes linderos:

Por el sur

Por el norte

Por el oriente

Por el occidente

PARÁGRAFO: Los linderos antes señalados se encuentran contenidos en la escritura pública No. _____ (___) de fecha _____ (___) de _____ de dos _____ (___) otorgada en la Notaria _____.

TERCERA: TÍTULO DE ADQUISICIÓN

OPCIÓN 1: EL PROMITENTE VENDEDOR adquirió los inmuebles en los que se Desarrollan (o desarrollarán) las viviendas prometidas en venta, por _____ (incluir negocio jurídico por el cual adquirió los inmuebles) en los términos de la Escritura Pública No. _____ del _____ de la Notaría _____ del Círculo de (o del acto administrativo o sentencia No. _____ de fecha _____, expedida por _____), debidamente registrada en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria No. _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____.

OPCIÓN 2: El señor (a) _____ adquirió los inmuebles en los que se desarrollan (o desarrollarán) las viviendas prometidas en venta, por _____ (incluir negocio jurídico por el cual adquirió los inmuebles) _____ en los términos de la Escritura Pública No. _____ del _____ de la Notaría del Círculo de _____. (o del acto administrativo o sentencia No. _____ de fecha _____, expedida por _____), debidamente registrada en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria No. _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____.

PARÁGRAFO PRIMERO. EL PROMITENTE VENDEDOR manifiesta que, de acuerdo con documento que se anexa a la presente promesa de compraventa como Anexo No. _____, el señor (a) _____, transferirá los inmuebles sobre los cuales se realizará el desarrollo de las unidades de vivienda objeto de la presente promesa, al **PROMITENTE VENDEDOR**, antes de la fecha de suscripción del contrato de compraventa de las viviendas prometidas en venta, y en caso de que se requiera someter el inmueble a propiedad horizontal, la transferencia deberá ser antes del otorgamiento del régimen de propiedad horizontal, y acepta que en el caso en que esto no ocurra habrá incurrido en un incumplimiento del presente contrato de promesa de compraventa.

OPCIÓN 3: El patrimonio autónomo denominado _____, constituido mediante contrato de fiducia mercantil de _____, denominado _____ suscrito entre _____ y _____, de fecha _____, adquirió los inmuebles en los que se desarrollan (o desarrollarán) las viviendas prometidas en venta, por _____ (incluir negocio jurídico por el cual adquirió los inmuebles) _____ en los términos de la Escritura Pública No. _____ del _____ de la Notaría _____ del Círculo de _____. (o del acto administrativo o sentencia No. _____ de fecha _____, expedida por _____), debidamente registrada en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria No. _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____.

PARÁGRAFO PRIMERO. EL PROMITENTE VENDEDOR manifiesta que, de acuerdo con documento que se anexa a la presente promesa de compraventa como Anexo No. _____, él y los demás fideicomitentes del patrimonio autónomo propietario de los inmuebles mencionados en esta cláusula han entregado una instrucción irrevocable a la sociedad fiduciaria respectiva, para transferir las unidades de vivienda que resulten del desarrollo del proyecto inmobiliario en el(los) predios(s) objeto de la presente promesa de compraventa, a quien indique el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II, de acuerdo a lo indicado por FONVIVIENDA, en los términos señalados en el presente contrato y en la propuesta presentada por el **PROMITENTE VENDEDOR**, la cual dio lugar a la suscripción del mismo. Igualmente manifiesta que los beneficiarios del patrimonio autónomo son él y _____,

quienes tienen igualmente la calidad de fideicomitentes del patrimonio autónomo propietario, antes mencionado y que no existe otro fideicomitente que no haga parte del desarrollo del proyecto propuesto.

PARÁGRAFO SEGUNDO. EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a comparecer a la firma de los contratos de compraventa de las viviendas que se prometen en venta y a asumir expresamente, en el marco de la misma, en forma solidaria con quienes desarrollen el proyecto, todas y cada una de las obligaciones asumidas por el vendedor, incluidas las que señalan las normas vigentes para los constructores y para los vendedores.

CUARTA.- LICENCIAS: Que el proyecto cuenta con de urbanismo otorgada mediante la Resolución _____ expedida por _____ la cual se encuentra vigente hasta el día _____ ejecutoriada el día _____; y licencias de Construcción Resolución _____ expedida por _____ la cual se encuentra vigente hasta el día _____ ejecutoriada el día _____.

QUINTA: OBLIGACIONES DEL PROMITENTE VENDEDOR: El **PROMITENTE VENDEDOR** en desarrollo y cumplimiento del presente contrato se compromete a cumplir todas las obligaciones que estén establecidas o se deriven del clausulado del presente contrato, los documentos que hacen parte del proyecto, los términos de referencia, su propuesta y aquellas que por su esencia y naturaleza se consideren imprescindibles para la correcta ejecución del presente contrato, en los términos previstos en los artículos 863 y 871 del Código de Comercio y 1603 del Código Civil.

Además de las obligaciones específicas derivadas de la oferta y/o aquellas contenidas en los términos de referencia y su anexo técnico, el **PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a lo siguiente:

- 5.1 Prometer la venta de las viviendas, en los términos en que el proyecto haya sido seleccionado, al Consorcio ALIANZA-COLPATRIA como vocero del FIDEICOMISO – PVG II, para quien o quienes éste indique. En ningún caso las viviendas a adquirir podrán estar atadas a un potencial beneficiario por parte del promitente vendedor.
- 5.2 Indicar si los bienes prometidos en venta son de su propiedad o de un tercero, y en tal caso cumplir con las condiciones señaladas en este documento
- 5.3 Obligarse a suscribir contratos de compraventa independientes para cada vivienda, a favor de cada una de las personas o entidades que señale el promitente comprador, y en consecuencia, el promitente vendedor deberá realizar el desenglobe jurídico de cada una de las viviendas y entregar, los folios de matrícula inmobiliaria de cada vivienda a transferir.
- 5.4 Entregar, al Consorcio Alianza Colpatria como vocero del FIDEICOMISO PVG II, una vez se tenga el Certificado de Existencia de las viviendas, los documentos necesarios para la elaboración de las minutas de los contratos de compraventa, incluidos los folios de matrícula inmobiliaria de cada una de las viviendas, una vez se hayan expedido los certificados de existencia de las viviendas.
- 5.5 Entregar, al momento de la firma del contrato de promesa de compraventa, en los casos en que se trate de proyectos que se encuentren en ejecución o que sean para iniciar su ejecución, un

cronograma general de ejecución del proyecto, incluyendo como mínimo la programación de ejecución del proyecto y especificando al menos el porcentaje de avance trimestral en las obras de urbanismo, cimentación, mampostería y/o cerramiento, cubierta de la edificación y la fecha de terminación de las viviendas, que en todo caso no podrá superar 15 de noviembre de 2019.

- 5.6 Presentar un informe trimestral al promitente comprador con el reporte del porcentaje de avance de ejecución del proyecto. Si se presentan diferencias entre el reporte de avance y lo establecido en el cronograma presentado por el promitente vendedor, el supervisor designado o contratado por el FIDEICOMISO – PVG II, previa solicitud del Comité Técnico del FIDEICOMISO podrá realizar visitas de seguimiento para establecer el avance de las obras y presentar el informe respectivo al Comité, para que éste defina si se configura una causal de terminación del contrato o si es pertinente su modificación o prórroga.
- 5.7 Cuando lo indique el supervisor, por solicitud de FONVIVIENDA, apoyar y asistir a reuniones con la población beneficiaria del proyecto, y/o con autoridades públicas, entes de control, veedurías ciudadanas, entre otras entidades, con el fin de socializar el diseño del proyecto y/o el avance del proyecto. En el marco de las referidas reuniones el promitente vendedor responderá las inquietudes formuladas por los asistentes. Sin perjuicio de lo anterior, el supervisor designado por el FIDEICOMISO o el COMITÉ TÉCNICO de éste último podrán solicitar que se respondan por escrito algunas inquietudes u observaciones formuladas en el marco de las reuniones.
- 5.8 Vincular a la ejecución del proyecto personal no calificado que habite en el municipio en que se desarrollará el mismo. Para estos efectos, el contratista dará prioridad en la vinculación a los hogares beneficiarios de las viviendas que se vayan a desarrollar en el proyecto, cuando FONVIVIENDA cuente con esta información, la cual le sería suministrada, en tal caso, a través del supervisor, al menos un mes antes de iniciar la fase de construcción, de acuerdo con el cronograma.
- 5.9 Informar al promitente comprador la fecha de terminación de las viviendas prometidas en venta, de acuerdo al cronograma solicitado, En todo caso, la fecha no podrá superar la ofrecida en el proceso de selección, salvo que el promitente vendedor acredite razones de fuerza mayor, previo concepto del supervisor técnico que designe el Consorcio Alianza Colpatria como vocero del FIDEICOMISO PVG II y cuando estas sean aceptadas por el Comité Técnico del FIDEICOMISO – PVG II. Si se llegare a causar un perjuicio al patrimonio autónomo, en todos los casos, deberá ser asumido por el promitente vendedor.
- 5.10 Permitir que el supervisor que designe o contrate el FIDEICOMISO realice visitas de seguimiento o solicitudes de información sobre avance de las obras en cualquier momento desde la firma del contrato de promesa de compraventa y hasta la expedición del certificado de existencia de las viviendas o del concepto en el cual indique las razones por las cuales no puede ser expedido este certificado.

- 5.11 Informar al supervisor cualquier situación que se presente y que genere el retraso en el cumplimiento de los plazos incorporados en el cronograma general de ejecución del proyecto.
- 5.12 Informar al supervisor que designe o contrate el Fideicomiso cualquier modificación que se realice a las licencias urbanísticas y/o de construcción del proyecto seleccionado, aportando la respectiva modificación con sus planos aprobados y la carta remisoria en la cual indique los motivos que generaron dicha modificación. En todo caso la modificación deberá ser revisada y conceptuada por el SUPERVISOR y acogida por el COMITÉ TECNICO del FIDEICOMISO PVG II y en ningún caso podrá desmejorar la propuesta presentada.
- 5.13 Abstenerse de solicitar instrucciones o conceptos al supervisor designado o contratado por el FIDEICOMISO – PVG II. En ningún caso el supervisor ostentará la condición de interventor, no dará instrucciones ni recomendaciones y no le impondrá obligaciones adicionales al oferente, pues su labor es exclusivamente ante el FIDEICOMISO – PVG II. En el caso en que el supervisor emita conceptos o recomendaciones directamente al oferente, éste acepta que no comprometerán en modo alguno la responsabilidad del FIDEICOMISO – PVG II.
- 5.14 A partir de la fecha de terminación de las viviendas, aportar los documentos y coordinar las visitas que programe el supervisor técnico designado o contratado por el promitente comprador, para hacer la verificación técnica de las viviendas, con el fin de expedir el certificado de existencia de las mismas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 de la Resolución 019 de 2011 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan. En el caso en que el supervisor no expida este certificado no habrá lugar a la firma del contrato de compraventa de las viviendas y por lo tanto no habrá lugar al pago de las mismas.
- 5.15 Responder por el cumplimiento de las condiciones técnicas requeridas en este documento y su anexo técnico, así como en las normas vigentes, de acuerdo con su condición de oferente del proyecto, y responder por las obligaciones que las normas vigentes otorgan a los constructores y vendedores, en el desarrollo de las actividades de comercialización, venta, escrituración, entrega, saneamiento, garantías y posventas de las viviendas del proyecto seleccionado.
- 5.16 Pagar los tributos a que haya lugar para el desarrollo del proyecto y la ejecución de las viviendas, así como los que deba asumir en su condición de vendedor de las viviendas, de acuerdo con las normas vigentes.
- 5.17 Obtener todas las licencias, permisos y trámites a que haya lugar, bajo su costo y riesgo, para el desarrollo del proyecto seleccionado y garantizar que se encuentren vigentes durante la ejecución del proyecto.

- 5.18 Informar cualquier modificación en la titularidad del derecho de dominio de los predios presentados en el marco del proceso de selección. En todo caso, las únicas transferencias que se aceptarán antes de la transferencia de las viviendas, son aquellas que se realicen a favor del PROMITENTE VENDEOR, o de patrimonios autónomos que se constituyan de acuerdo con lo establecido en estos términos de referencia.
- 5.19 Realizar todas las actuaciones necesarias para el desenglobe jurídico de las viviendas, la solicitud de desenglobe catastral de las mismas, la entrega de las zonas de cesión del proyecto, la constitución del reglamento de propiedad horizontal, la entrega de las redes de servicios públicos, y todas las demás actuaciones a que haya lugar de acuerdo con las normas vigentes, para la debida ejecución y entrega de las viviendas y del proyecto, a quien corresponda.
- 5.20 Comparecer, en la fecha o período de tiempo acordado, a la suscripción de los contratos de compraventa a suscribir en las condiciones señaladas en este documento.
- 5.21 Obligarse a contar, para la fecha de terminación de las viviendas, con el fin de que sea revisada por el supervisor y el promitente comprador, con una garantía que ampare la estabilidad de la obra y la calidad del bien, el bien para efecto de la póliza, es cada vivienda ofrecida en venta. La garantía se expedirá, en una cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total de las viviendas prometidas en venta, con una vigencia de dos (2) años contados a partir de la fecha de entrega de las viviendas.

En la garantía deberá figurar como tomador el promitente vendedor, persona natural o persona jurídica, indicando en este evento la razón social que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la autoridad competente de acuerdo con la naturaleza del proponente, sin utilizar sigla, a no ser que el mencionado certificado, o su equivalente, establezca que la firma podrá identificarse con la sigla.

Cuando el tomador de la garantía sea un consorcio o unión temporal, la garantía deberá indicar el nombre de cada uno de sus integrantes, porcentaje de participación y expresar claramente que su valor será exigible ante el incumplimiento de las obligaciones amparadas en que incurran cualquiera de los integrantes del proponente, en todo o en parte, de manera directa o indirecta

- 5.22 Realizar las modificaciones o aclaraciones a que haya lugar, a la garantía señalada en el numeral anterior, de acuerdo con las solicitudes del supervisor designado o contratado por la sociedad fiduciaria
- 5.23 En el caso en que el(los) predios en que se desarrollarán los proyectos tengan inscritos gravámenes hipotecarios, el promitente vendedor deberá comprometerse al levantamiento de los mismos, antes o en acto incorporado dentro de las escrituras públicas de compraventa, so pena de hacer efectivas las garantías e indemnizaciones a que haya lugar, de acuerdo con lo establecido en el contrato de promesa de compraventa.

5.24 Acordar que se podrá dar por terminado unilateralmente el contrato, sin perjuicio del cobro de las indemnizaciones a que haya lugar, cuando el supervisor que designe el promitente comprador advierta que el proyecto a adquirir no cumple alguna o algunas de las condiciones técnicas señaladas en la propuesta o exigidas por las normas vigentes o en las respectivas licencias urbanísticas, o cuando se adviertan inconsistencias o irregularidades en la información presentada con la propuesta. Lo anterior, previo requerimiento al promitente vendedor, para que efectúe las observaciones a que haya lugar y de acuerdo con las instrucciones que para el efecto emita el Comité Técnico del FIDEICOMISO – PVG II.

5.25 Acordar una suma del diez por ciento (10%) del valor de las viviendas prometidas en venta, por el incumplimiento de las obligaciones a cargo del promitente vendedor. El incumplimiento se definirá por parte del Comité Técnico del FIDEICOMISO – PVG II, previo requerimiento al promitente vendedor, para que efectúe las observaciones a que haya lugar.

Esta suma será pagada solo en el caso en que se configure el incumplimiento de las obligaciones por parte del promitente vendedor y se descontará del valor sobre el cual se calcule el porcentaje a pagar, el valor de las viviendas que hayan sido efectivamente transferidas, para el momento en que el promitente vendedor incurra en incumplimiento de sus obligaciones

5.26 Aportar una garantía de alguna compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, a favor del Consorcio ALIANZA-COLPATRIA como vocero del FIDEICOMISO – PVG II en calidad de vocero y administrador del FIDEICOMISO – PVG II, por cuantía igual al diez por ciento (10%) del valor del contrato, por el término del mismo, que ampare el cumplimiento de todas las obligaciones del contrato de promesa de compraventa por parte del promitente vendedor. Esta garantía deberá ser aceptada por el PROMITENTE COMPRADOR, quien podrá solicitar las modificaciones o aclaraciones a que haya lugar.

La garantía deberá ser tomada por el proponente persona natural o persona jurídica, indicando en este evento la razón social que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la autoridad competente de acuerdo con la naturaleza del proponente, sin utilizar sigla, a no ser que el mencionado certificado, o su equivalente, establezca que la firma podrá identificarse con la sigla. Cuando la propuesta sea presentada por un consorcio o unión temporal, en la garantía deberá estipularse que el tomador es el consorcio o unión temporal y sus miembros, no su representante legal, y deberá indicar el nombre de cada uno de sus integrantes, porcentaje de participación y expresar claramente que su valor será exigible ante el incumplimiento de las obligaciones amparadas en que incurran cualquiera de los integrantes del proponente, en todo o en parte, de manera directa o indirecta.

Cuando se advierta que los proponentes, alguno de sus miembros o su representante legal suscribieron contratos en el marco de alguno de los Programas de Vivienda que desarrolla el Gobierno Nacional, y que para un mismo contrato se hayan hecho tres (3) o más requerimientos por el presunto incumplimiento de alguna de cualquiera de sus obligaciones, la cuantía de la

garantía mencionada en este numeral deberá ser igual al veinte por ciento (20%) del valor del contrato.

Queda expresamente prohibido que el amparo de cumplimiento incluya principio cláusulas de proporcionalidad.

5.27 Entregar copia simple de todos los estudios, diseños, planos, presupuestos, especificaciones y demás documentos técnicos del proyecto definitivos, con el propósito de que los mismos sirvan de base para adelantar los procesos de supervisión de las obras, si es el caso.

5.28 Aportar, en el momento de la firma del contrato de promesa de compraventa y como requisito para la suscripción del mismo, carta(s) de aprobación de crédito(s) con cupo mínimo total del cincuenta por ciento (50%) del valor propuesto para las viviendas que se prometen en venta.

La carta de aprobación del crédito deberá especificar que el crédito aprobado es para la financiación de la ejecución de las referidas viviendas y que el cupo de crédito tiene destinación específica a este propósito y no deberá estar condicionada al cumplimiento de requisitos adicionales

La entidad financiera que emita la carta de aprobación de crédito en firme debe estar vigilada por la Superintendencia Financiera.

Se aceptará que los integrantes del consorcio o unión temporal, efectúen la sumatoria de los cupos de créditos individuales.

Nota: Esta obligación no deberá cumplirla el proponente que haya acreditado que el proyecto ofrecido tiene un porcentaje de ejecución superior al 50%, de acuerdo con lo establecido en los presentes términos de referencia.

5.29 Las demás propias de la naturaleza del contrato de Promesa de Compraventa de acuerdo con la ley y con los acuerdos entre las partes.

SIXTA: OBLIGACIONES DEL PROMITENTE COMPRADOR: El PROMITENTE COMPRADOR en desarrollo y cumplimiento del presente contrato se compromete a cumplir las siguientes obligaciones:

6.1 Comparecer, en la fecha o período de tiempo acordado, a la suscripción de los contratos de compraventa a suscribir en las condiciones señaladas en este documento.

6.2 Informar al promitente vendedor para quién se adquirirán las viviendas prometidas en venta.

6.3 Aprobar, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de su presentación, la garantía de cumplimiento si las encuentra ajustadas a lo especificado. En caso contrario, las devolverá al promitente vendedor, según sea el caso, para que dentro del plazo que éste le señale, haga las modificaciones y aclaraciones necesarias.

- 6.4 Contratar un supervisor, de acuerdo a la instrucción impartida por el Comité Fiduciario para el seguimiento del proyecto o los proyectos y para que expida el certificado de existencia de las viviendas, el cual deberá ser expedido a más tardar dentro del mes siguiente a la terminación de las mismas. El supervisor, en el mismo término podrá expedir el concepto indicando que las viviendas prometidas en venta no cumplen con las condiciones establecidas en estos términos de referencia o en la propuesta, caso en el cual deberá detallar las razones por las cuales no es viable la expedición del certificado.
- 6.5 Efectuar los desembolsos de los recursos del subsidio familiar de vivienda, a que haya lugar, dentro de los quince (15) días siguientes al cumplimiento de las condiciones señaladas en este documento.
- 6.6 Atender las recomendaciones y sugerencias del Comité Fiduciario y del Comité Técnico del FIDEICOMISO – PVG II.
- 6.7 Las demás que estime necesarias para garantizar el cabal cumplimiento del objeto contractual.

SEPTIMA:- SUPERVISIÓN AL DESARROLLO DEL PROYECTO SELECCIONADO: EL PROMITENTE COMPRADOR previa instrucción del Comité Fiduciario del **FIDEICOMISO PVG II**, contratará un supervisor que actuará exclusivamente en las actividades que le indique el **PROMITENTE COMPRADOR**, en adelante el “Supervisor”. En ningún caso el supervisor ostentará la condición de interventor, no dará instrucciones ni recomendaciones al **PROMITENTE VENDEDOR** pues su labor es exclusivamente ante **EL PROMITENTE COMPRADOR** y no le impondrá obligaciones adicionales al **PROMITENTE VENDEDOR**. **EL PROMITENTE VENDEDOR** se compromete a suministrar al supervisor designado o contratado por el **PROMITENTE COMPRADOR** la información que éste requiera sobre avance de las obras, sobre el desarrollo del proyecto seleccionado, sobre los materiales utilizados, o sobre el cumplimiento de lo establecido en los términos de referencia del proceso en el cual el proyecto fue seleccionado, en cualquier momento desde la firma de este contrato de promesa de compraventa y hasta la expedición del certificado de existencia de las viviendas o del concepto en el cual indique las razones por las cuales no puede ser expedido este certificado.

EL PROMITENTE VENDEDOR deberá presentar un informe trimestral al **SUPERVISOR**, con el reporte del porcentaje de avance de ejecución del proyecto. Si se presentan diferencias entre el reporte de avance y lo establecido en el cronograma presentado por el **PROMITENTE VENDEDOR**, el supervisor designado o contratado por el **FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II**, previa solicitud del Comité Técnico del **FIDEICOMISO**, podrá realizar visitas de seguimiento para establecer el avance de las obras y presentar el informe respectivo al Comité, para que éste defina si se configura una causal de terminación del contrato o si es pertinente su modificación o prórroga.

PARÁGRAFO PRIMERO. EL PROMITENTE VENDEDOR conoce y acepta que el supervisor contratado por el **PROMITENTE COMPRADOR** no asumirá responsabilidad alguna en relación con el adecuado desarrollo del proyecto seleccionado ni por la construcción de las viviendas prometidas en venta. **EL PROMITENTE VENDEDOR** en ningún caso solicitará instrucciones ni conceptos al supervisor designado por el **PROMITENTE COMPRADOR** y en el caso en que éstos llegaran a emitirse, no comprometerá en modo alguno la responsabilidad del **PROMITENTE COMPRADOR**. En consecuencia, de lo mencionado en el presente parágrafo, el **PROMITENTE VENDEDOR**, de conformidad con lo establecido en la

convocatoria, se obliga a contratar por su cuenta y riesgo una interventoría integral del PROYECTO. En todo caso, éste último deberá garantizar también el cumplimiento de la ley 400 de 1997, la ley 1796 de 2016 o las normas que la modifiquen adicionen o sustituyan, en lo relativo a la supervisión técnica.

OCTAVA.- SANEAMIENTO.- El **PROMITENTE VENDEDOR** manifiesta que los inmuebles en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas prometidas en venta serán transferidos y entregados libres de embargos, censo, anticresis, valorización, plusvalía y cualquier otro gravamen o limitación al dominio. Igualmente señala que respecto de los inmuebles prometidos en venta, ni él ni su(s) propietario(s), han suscrito promesas de enajenación a persona alguna y que los inmuebles se encuentran libres de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio familiar inembargable, condiciones suspensivas o resolutorias del dominio, afectación a vivienda familiar, o limitaciones que lo coloquen por fuera del comercio. Finalmente, aclara que los inmuebles en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas prometidas en venta no se encuentran ocupados ni invadidos, total ni parcialmente, ni existen pleitos pendientes ni querellas policivas sobre los mismos. **EL PROMITENTE VENDEDOR** manifiesta que saldrá al saneamiento de la venta, en todos los casos previstos por la Ley.

PARÁGRAFO. La única limitación al dominio aceptable para la suscripción de los contratos de compraventa son las servidumbres afectas a infraestructura de servicios públicos domiciliarios, no incluye las servidumbres de oleoductos ni poliductos

NOVENA .- VICIOS: EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete al saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios en los casos establecidos en la ley, así como al cumplimiento de todas las obligaciones que establecen las normas vigentes para los vendedores.

DECIMA.- TRIBUTOS: EL PROMITENTE VENDEDOR manifiesta que los inmuebles en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas prometidas en venta se transferirán a paz y salvo por todo concepto, por toda clase de tributos, impuestos, tasas, contribuciones, y valorizaciones, y se compromete a presentar, para el momento de la suscripción de las Escrituras Públicas de compraventa respectivas, los paz y salvo de contribución por valorización y las constancias de pago del Impuesto Predial del lote en que se escribieren las viviendas. Si es el caso, el **PROMITENTE COMPRADOR** consignará el valor proporcional al impuesto desde el momento de la entrega de las viviendas a los beneficiarios y hasta el 31 de diciembre del año correspondiente.

PARÁGRAFO.- EL PROMITENTE VENDEDOR asumirá el pago de los impuestos, contribuciones, plusvalía, valorizaciones, tasas y derechos que se causen en los inmuebles en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas prometidas en venta, hasta la fecha del recibo material de las viviendas objeto de compraventa por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR** o los beneficiarios que este señale, según sea el caso.

DECIMA PRIMERA .- SERVICIOS PÚBLICOS: EL PROMITENTE VENDEDOR manifiesta que los inmuebles en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas prometidas en venta se transferirán a paz y salvo por concepto de pago de la totalidad de los servicios públicos con que cuenta el inmueble (acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, línea (s) telefónica(s) y gas domiciliario, según sea el caso), y se compromete a asumir cualquier pago por concepto de servicios públicos hasta el momento de la firma del acta de entrega real y material de las viviendas a **EL PROMITENTE COMPRADOR** o a los

beneficiarios que este señale. En consecuencia, el día de la firma del acta de entrega y recibo material de las viviendas, deberá presentar las respectivas constancias de pago, según sea el caso.

DECIMA SEGUNDA. - CERTIFICADO DE EXISTENCIA DE LAS VIVIENDAS: EL PROMITENTE VENDEDOR, en la propuesta seleccionada por el Comité Técnico del **FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II**, propuso como fecha para la terminación de las viviendas, el día _____ (__) de _____ de dos mil _____. En consecuencia, el supervisor contratado por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, tendrá desde el día de la fecha de terminación de las viviendas y hasta máximo treinta (30) calendario después para realizar la verificación técnica del proyecto y entregar el certificado de existencia de las viviendas, de acuerdo con lo establecido en: a) La propuesta presentada en relación con el proyecto seleccionado, b) Los términos de referencia del proceso de selección y sus anexos y adendas, c) El artículo 31 de la Resolución 019 de 2011 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan, o para emitir el documento en el que indique las razones por las cuales no es posible expedir el mencionado certificado, d) lo establecido en el anexo 4 de los términos de referencia para la certificación de la totalidad de las viviendas.

PARÁGRAFO. En el caso en que el supervisor contratado por **EL PROMITENTE COMPRADOR** no emita el certificado de existencia de las viviendas, y en cambio presente un informe en el que considere que las mismas no se ajustan a lo establecido en los términos de referencia del proceso en el cual el proyecto fue seleccionado, o en la propuesta correspondiente al proyecto seleccionado, o en la Resolución 019 de 2011 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan, se dará traslado del informe respectivo al **PROMITENTE VENDEDOR**, para que éste último se pronuncie frente al mismo en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles siguientes a partir de la fecha de su recibo. Si, una vez revisada la respuesta del **PROMITENTE VENDEDOR** el supervisor contratado por el **PROMITENTE COMPRADOR** se mantiene en su concepto y lo fundamenta en razones técnicas o jurídicas, se dará aplicación a la cláusula de terminación de este contrato.

DÉCIMA TERCERA. - GARANTÍA DE ESTABILIDAD DE LAS VIVIENDAS Y CALIDAD DEL BIEN: Como requisito adicional para la expedición del certificado de existencia de las viviendas, **EL PROMITENTE VENDEDOR** deberá entregar al supervisor técnico contratado por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, la garantía que ampare la estabilidad de las viviendas a transferir y la calidad de las mismas. Esta garantía debe ser expedida por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, a favor del **PROMITENTE COMPRADOR**, en una cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total de las viviendas prometidas en venta, con una vigencia mínima de dos (2) años contados a partir de la fecha de la entrega de las viviendas. En la garantía deberá figurar como tomador **EL PROMITENTE VENDEDOR**, persona natural o persona jurídica, indicando en este evento la razón social que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la autoridad competente de acuerdo con la naturaleza del proponente, sin utilizar sigla, a no ser que el mencionado certificado, o su equivalente, establezca que la firma podrá identificarse con la sigla. Cuando el **PROMITENTE VENDEDOR** sea un consorcio o unión temporal, en la garantía deberá estipularse que el tomador serán los integrantes del consorcio y no su representante legal, y deberá indicar el nombre de cada uno de sus integrantes, porcentaje de participación y expresar claramente que su valor total será exigible ante el incumplimiento de las obligaciones amparadas en que incurran cualquiera de los integrantes del **PROMITENTE VENDEDOR**, en todo o en parte, de manera directa o indirecta. El beneficiario de la garantía será el **PROMITENTE COMPRADOR**

PARÁGRAFO. El supervisor contratado por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, tendrá un término de cinco (5) días hábiles contados desde la fecha de presentación de las garantías para definir si las encuentra ajustadas a lo solicitado. En el caso en que considere que la garantía no se ajusta a lo establecido en los términos de referencia y/o en este contrato, se dará traslado del informe respectivo al **PROMITENTE VENDEDOR**, para que responda al mismo o realice las modificaciones o aclaraciones a las cuales haya lugar. Si a pesar de lo anterior, el supervisor contratado por el **PROMITENTE COMPRADOR** se mantiene en su concepto, se dará aplicación a la cláusula de terminación de este contrato.

DECIMA CUARTA: PÓLIZA DE CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES DEL CONTRATO: EI PROMITENTE VENDEDOR, deberá constituir, una garantía de alguna compañía de seguros legalmente establecida en Colombia a favor del Consorcio ALIANZA - COLPATRIA en calidad de vocero y administrador del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II, por cuantía igual al _____ por ciento (____%) , por el término del mismo, que ampara el cumplimiento de todas las obligaciones del presente contrato de promesa de compraventa. Esta garantía deberá ser aceptada y aprobada por el **PROMITENTE COMPRADOR**, quien podrá solicitar las modificaciones o aclaraciones a que haya lugar.

En la garantía deberá figurar como tomador de la misma el **PROMITENTE VENDEDOR**, persona natural o persona jurídica, indicando en este evento la razón social que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la autoridad competente, de acuerdo con la naturaleza de las partes sin utilizar sigla, a no ser que el mencionado certificado, o su equivalente, establezca que la firma podrá identificarse con la sigla. Cuando el **PROMITENTE VENDEDOR** sea un consorcio o unión temporal, en la garantía deberá estipularse que el tomador serán los integrantes del consorcio y no su representante legal, y deberá indicar el nombre de cada uno de sus integrantes, porcentaje de participación y expresar claramente que su valor total será exigible ante el incumplimiento de las obligaciones amparadas en que incurran cualquiera de los integrantes del **PROMITENTE VENDEDOR**, en todo o en parte, de manera directa o indirecta. El beneficiario de la garantía será el **PROMITENTE COMPRADOR**.

El **PROMITENTE VENDEDOR** deberá reponer el monto de la garantía cada vez que el mismo se disminuyere o agotare, so pena de que se constituya una causal de terminación del presente contrato.

Para efectos exclusivamente de la constitución de la garantía de cumplimiento, se entiende que la vigencia será desde el momento de la suscripción de este contrato, y hasta el registro de las escrituras públicas de transferencia.

PARÁGRAFO PRIMERO. El **PROMITENTE VENDEDOR** deberá suscribir y entregar las pólizas de que trata la presente cláusula, al **PROMITENTE COMPRADOR**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del presente contrato. El **PROMITENTE COMPRADOR** tendrá un término de cinco (5) días hábiles contados desde la fecha de presentación de las garantías para aprobarlas, en caso que se encuentren ajustadas a lo establecido en este contrato. En caso contrario, el **PROMITENTE COMPRADOR** dará traslado de las respectivas observaciones al **PROMITENTE VENDEDOR**, para que dentro del término de tres (3) días hábiles siguientes gestione y obtenga de la correspondiente compañía de seguros las modificaciones o aclaraciones a las que haya lugar.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El **PROMITENTE VENDEDOR** se obliga con el **PROMITENTE COMPRADOR** a informar a la compañía de seguros respectiva, cualquier modificación del estado de

riesgo en que se otorga la póliza de seguros respectiva, e igualmente se obliga a informarle cualquier modificación del presente contrato y de las obligaciones contraídas dentro del mismo.

PARÁGRAFO TERCERO. La constitución de la garantía a la que hace referencia esta cláusula no exonera al **PROMITENTE VENDEDOR** de sus responsabilidades legales, ni de las aquí establecidas en relación con los riesgos asegurados.

PARÁGRAFO CUARTO. Dentro de los términos estipulados en el presente contrato la garantía o seguro otorgado, no podrá ser cancelado sin la autorización del **PROMITENTE COMPRADOR**. El **PROMITENTE VENDEDOR** deberá cumplir con todos los requisitos para mantener vigentes el seguro a que se refiere ésta cláusula y será de su cargo, el pago de todas las primas y demás erogaciones de constitución, mantenimiento y restablecimiento de su monto, so pena de que se constituya una causal de terminación del presente contrato.

DECIMA QUINTA: FIRMA DE LAS ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRAVENTA DE LAS VIVIENDAS: Una vez certificada la existencia de las viviendas por parte del supervisor contratado por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, la suscripción de las escrituras públicas de compraventa de las viviendas objeto del presente contrato serán suscritas y otorgadas en la Notaría _____ (_____), dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a aquel en el que el supervisor haya expedido la certificación de existencia de las viviendas, en las fechas y horas acordadas por las partes mediante acta que hará parte del presente contrato.

El plazo para el otorgamiento de las escrituras públicas podrá ser modificado de mutuo acuerdo por las partes, previa autorización del Comité Técnico del **FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II**.

PARÁGRAFO PRIMERO. En el caso en que el **PROMITENTE VENDEDOR** no comparezca a la firma de las escrituras públicas dentro del término acordado, se dará aplicación a la cláusula de terminación de este contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El **PROMITENTE VENDEDOR** se compromete a entregar, al Consorcio Alianza Colpatria, el mismo día en que reciba el certificado de existencia de las viviendas, los documentos necesarios para la elaboración del modelo de minuta de los contratos de compraventa. **EL PROMITENTE COMPRADOR** entregará el modelo de minuta aprobado, para que el **PROMITENTE VENDEDOR**, adelante el proceso de escrituración respectivo en la Notaria correspondiente y posteriormente informe al **PROMITENTE COMPRADOR**, para que concurra, dentro de los plazos señalados en este contrato, a la suscripción de las escrituras públicas.

DÉCIMA SEXTA.- GARANTÍA PARA LA ENTIDAD QUE FINANCIÓ EL PROYECTO. De acuerdo con lo establecido en el artículo 20 de la Ley 1537 de 2012, los derechos económicos del **PROMITENTE VENDEDOR** establecidos en este contrato podrán ser pignoralizados en garantía a favor de los establecimientos de crédito legalmente constituidos y vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia, que financien la ejecución del proyecto seleccionado.

Cuando el **PROMITENTE VENDEDOR** opte por dar en garantía los derechos económicos mencionados, deberá informar por escrito sobre dicha situación al **PROMITENTE COMPRADOR**, adjuntando el contrato de garantía efectivamente celebrado y la constancia de su registro ante

Confecámaras de acuerdo con lo establecido en la Ley 1676 de 2013 (Ley de Garantías Mobiliarias), a partir de lo cual EL **PROMITENTE COMPRADOR** le comunicará a la entidad financiera garantizada cualquier información aportada por el supervisor técnico del proyecto o que sea conocida por los órganos contractuales del Fideicomiso, que pueda afectar el normal desarrollo del proyecto.

En el contrato de garantía mobiliaria deberá quedar la obligación para el acreedor de entregar la constancia de dicho registro al **PROMITENTE COMPRADOR**, sin perjuicio de la obligación del **PROMITENTE VENDEDOR** de notificar el registro del contrato, si el acreedor no lo hace.

Una vez el **PROMITENTE VENDEDOR** haya optado por la pignoración de los derechos económicos derivados del presente contrato y haya sido notificado por escrito al **PROMITENTE COMPRADOR** adjuntando el contrato de garantía efectivamente celebrado, esta decisión será irrevocable, salvo que medie expresa y escrita autorización del acreedor garantizado.

En el evento en que se ejecute la garantía, la entidad financiera que ostente la calidad de acreedor, deberá informar y registrar la ejecución de la garantía ante Confecámaras y de igual forma, informar y notificar al **FIDEICOMISO PVG II**, en su condición de **PROMITENTE COMPRADOR**.

La ejecución de la garantía podrá realizarse de dos formas:

- i) Si los derechos económicos pignorados constituyen créditos ciertos y exigibles por haberse cumplido todos los requisitos para el pago previstos en el presente contrato, la entidad financiera acreedora y garantizada se tendrá como cesionaria de los respectivos derechos de crédito, para lo cual desde ya, **EL PROMITENTE VENDEDOR** imparte su aceptación a tal cesión, autorizando al **PROMITENTE COMPRADOR** para pagar válidamente las sumas adeudadas, a la entidad financiera garantizada. Para estos efectos la entidad financiera notificará por escrito al **PROMITENTE COMPRADOR** que el contrato de mutuo suscrito con el **PROMITENTE VENDEDOR** fue incumplido por parte de este último. **EL PROMITENTE COMPRADOR** procederá, cumplidos los requisitos para el pago previstos en el presente contrato de promesa de compraventa, a realizar el pago a la entidad financiera garantizada. Se pagará el monto indicado por ésta última, con los recursos que se deriven de los derechos económicos pignorados, por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**, hasta la cuantía en que estos alcancen. Es claro que en ningún momento el **FIDEICOMISO PVG II**, en su condición de **PROMITENTE COMPRADOR** realizará desembolso de recursos, si los requisitos para el pago no se han cumplido, ni verificará que el valor indicado por la entidad financiera en efecto corresponda al valor dejado de pagar por parte del **PROMITENTE VENDEDOR** junto sus accesorios, no asumiendo responsabilidad alguna por la liquidación del crédito efectuada por la entidad financiera garantizada.
- ii) Si los derechos económicos pignorados **no** constituyen créditos ciertos y exigibles por no haberse cumplido todos los requisitos para el pago previstos en el presente contrato, se

procederá a ejecutar la garantía de conformidad con lo previsto en el artículo 20 de la Ley 1537 de 2012.

En ese evento el **PROMITENTE COMPRADOR** deberá ser notificado por la entidad financiera garantizada del incumplimiento del contrato de mutuo y su decisión de hacer efectiva la garantía mobiliaria a través del mecanismo aquí previsto, informando si solicita la cesión de la posición contractual del **PROMITENTE VENDEDOR** en su favor, o en favor de un tercero que este indique, decisión que deberá ser informada por parte del **PROMITENTE COMPRADOR** al Comité Técnico del Fideicomiso PVG II, para su consideración o aprobación.

En el caso en que la Entidad Financiera o un tercero indicado por ésta última, deba asumir la posición contractual de **PROMITENTE VENDEDOR**, deberá enviar los documentos señalados en los términos de referencia al **PROMITENTE COMPRADOR** con el fin de que éste último los remita a la entidad evaluadora y que la misma emita un informe sobre el cumplimiento de los requisitos técnicos, jurídicos y financieros requeridos para asumir eventualmente el contrato.

Si la entidad financiera o el tercero designado que pretende asumir el contrato cumple, de acuerdo a lo indicado por el evaluador, con los requisitos técnicos, jurídicos y financieros señalados en los términos de referencia, el Comité Técnico procederá a la aprobación de la cesión de la posición contractual.

Cumplido el proceso anterior, la cesión de la posición contractual de **PROMITENTE VENDEDOR** se realizará en favor de la entidad financiera o del tercero designado por esta última, lo cual deberá quedar establecido en el contrato de garantía mobiliaria que se suscriba entre el **PROMITENTE VENDEDOR** y la entidad que financie el desarrollo del proyecto, caso en el cual el **PROMITENTE COMPRADOR**, procederá a registrar de manera automática, a la entidad financiera o el tercero que este designe, como el nuevo **PROMITENTE VENDEDOR** dentro del presente contrato.

En consecuencia, desde ya, el **PROMITENTE VENDEDOR** imparte su aceptación a la cesión plena e incondicional de su posición contractual en el presente contrato de promesa de compraventa a favor del tercero que indique la entidad financiera garantizada o de esta, mediante el registro automático de la cesión de posición contractual dentro del presente contrato, , quien asumirá la posición contractual de **PROMITENTE VENDEDOR** a partir de la fecha en que tal cesión sea aprobada por el Comité Técnico del Fideicomiso, o de la simple notificación si se hace la cesión en favor de la entidad financiera.

Si la decisión de la entidad financiera es que la cesión de la posición contractual de **PROMITENTE VENDEDOR** se realice en su favor, así deberá informarlo al **PROMITENTE COMPRADOR**, para lo cual, igualmente **EL PROMITENTE VENDEDOR** imparte su autorización desde ya y aplicará el mismo procedimiento. La entidad financiera, o el tercero que esta indique, que asuma la condición de **PROMITENTE VENDEDOR**, deberán asumir la totalidad de las obligaciones contenidas en el presente contrato

En el evento en que haya lugar a la ejecución de la garantía y la entidad financiera, si es el caso, se encuentre en este mecanismo de ejecución, la entidad financiera o el tercero que está indique tomara inmediatamente a que se realice el perfeccionamiento y el registro, de la cesión de la posición contractual, el control del proyecto y de la construcción, y asumirá todas las obligaciones y derechos que se deriven

del presente contrato, y así será informado al constructor, quien inicialmente ostentó la calidad de **PROMITENTE VENDEDOR**.

La entidad financiera o el tercero que está última designe para que adquiera la posición contractual de **PROMITENTE VENDEDOR**, deberá presentar ante al Comité Técnico del **FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II**, el cronograma de ejecución del proyecto seleccionado, para su aprobación. En ningún caso la modificación del cronograma presentado por el **PROMITENTE VENDEDOR** o cualquier otra circunstancia que haya dado lugar al incumplimiento de las obligaciones asumidas por él o de manera general la asunción por parte de la entidad financiera de la posición contractual, podrá implicar al pago de valores adicionales al ofertado. Esta condición deberá ser expresamente asumida por la entidad financiera que asuma la condición de **PROMITENTE VENDEDOR**, o por el tercero designado por esta última.

La entidad financiera que adquiera la condición de **PROMITENTE VENDEDOR**, o el tercero indicado por está, deberá asumir la totalidad de las obligaciones contenidas en el presente contrato, con el fin de transferir las viviendas, dentro de los términos establecidos en el cronograma aprobado por el Comité Técnico del **FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II** y en el presente contrato.

PARAGRAFO PRIMERO. EI FIDEICOMISO PVG II en su condición de **PROMITENTE COMPRADOR** no realizará desembolso alguno de recursos, si los requisitos para el pago previstos en el presente contrato no se han cumplido, ni verificará la cuantía o liquidación del saldo insoluto de la obligación garantizada, limitándose su responsabilidad al pago de las sumas que llegaren a deberse en las condiciones previstas en el presente contrato de promesa de compraventa. Igualmente el **PROMITENTE COMPRADOR** no asume responsabilidad alguna por la suficiencia de los derechos económicos pignorados como fuente de pago de la obligación garantizada.

PARAGRAFO SEGUNDO. En el caso en que un patrimonio autónomo sea propietario de los predios sobre los cuales se adelante la construcción, **EL PROMITENTE VENDEDOR** que ostente la calidad de fideicomitente y beneficiario del mismo, en caso de incumplimiento en el contrato de mutuo, igualmente cederá su posición de fideicomitente y beneficiario en dicho contrato de fiducia mercantil a la entidad financiera garantizada, para lo cual imparte su autorización incondicional en el presente documento. Esta cesión condicional del contrato de fiducia mercantil a favor de la entidad financiera garantizada, deberá constar en el contrato celebrado por **EL PROMITENTE VENDEDOR** con la sociedad fiduciaria.

DÉCIMA SEPTIMA.- DOCUMENTOS A PROTOCOLIZAR. EI PROMITENTE VENDEDOR se compromete a realizar la protocolización de los documentos relacionados en la presente cláusula y de conformidad con lo indicado a continuación:

1. Documentos a protocolizar en escritura pública independiente a la escritura pública de compraventa de las viviendas: (Los anexos relacionados a continuación deberán protocolizarse en escritura pública separada o independiente de la escritura de compraventa de las viviendas y la correspondiente escritura se otorgará en la Notaria donde se extenderán las escrituras públicas de compraventa de las viviendas).
 - a) Copia del reglamento de propiedad horizontal, loteos, reloteos y englobes.
 - b) Copia de la solicitud de individualización catastral de las viviendas que se transferirán, debidamente radicada ante la autoridad catastral correspondiente.

- c) Copia de la garantía que ampare la estabilidad de las viviendas y la calidad de las mismas, emitida en las condiciones señaladas en el presente contrato, previamente aprobadas por el supervisor.
 - d) Copia de las modificaciones o aclaraciones a la garantía que ampare la estabilidad de las viviendas y la calidad de las mismas, si es el caso, aprobadas por el supervisor.
 - e) Copia de la solicitud de recibo de las zonas de cesión debidamente radicada ante la autoridad municipal competente.
 - f) Copia del certificado de existencia de las viviendas expedido por el supervisor contratado por el **PROMITENTE COMPRADOR**.
 - g) La resolución de asignación del subsidio familiar de vivienda en especie, expedida por FONVIVIENDA.
 - h) Copia de las resoluciones mediante las cuales se otorgaron las Licencias de Urbanismo y Construcción expedidas por la entidad que corresponda del municipio
 - i) Certificado técnico de ocupación (si aplica de acuerdo a la ley 1796 de 13 de julio de 2016 y reglamentado por decreto No. 945 del 05 de junio 2017.
 - j) Copia de la certificación de calificación de las viviendas, como Viviendas de Interés Prioritario expedidas por la entidad que corresponda del municipio y por Fonvivienda.
2. Documentos a protocolizar en escritura pública de compraventa de las viviendas: (Los siguientes anexos deberán protocolizarse en la escritura de compraventa de las viviendas)
- a) Copia del recibo de pago del impuesto predial de los inmuebles en que se desarrollaron las viviendas a transferir.
 - b) Constancias de paz y salvo de contribución por valorización de los inmuebles en que se desarrollaron las viviendas a transferir.
 - c) Si el caso, paz y salvo por concepto de cuotas de administración.
 - d) Paz y salvo por concepto de los servicios públicos de los inmuebles en que se desarrollaron las viviendas a transferir.
 - e) Carta suscrita por el beneficiario del subsidio familiar de vivienda en especie manifestando expresamente la aceptación de la adquisición que se hace a su favor.
 - f) Poder otorgado por el jefe del hogar con reconocimiento de firma, contenido y presentación personal a la sociedad como vocera del **FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II**, para constituir el patrimonio de familia a que hace referencia el artículo 9 de la ley 1537 de 2012 y la afectación a vivienda familiar de conformidad con la ley 258 de 1996 modificada por la ley 854 del 2003.
 - g) Acta de reconocimiento de la vivienda que será adquirida a su favor suscrita por el beneficiario del subsidio familiar de vivienda en especie.
 - h) Documento de existencia y representación legal del vendedor y del comprador.
 - i) Autorizaciones de los órganos sociales competentes del vendedor y del comprador, si es del caso.
 - j) Copia de la cedula de ciudadanía del jefe de hogar (Beneficiario).

La protocolización de la totalidad de los anexos citados en esta cláusula estará a cargo del **PROMITENTE VENDEDOR**.

DÉCIMA OCTAVA.- GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: De conformidad con lo establecido en los artículos 33 y 34 de la Ley 1537 de 2012, en los negocios jurídicos de adquisición de inmuebles definidos como vivienda de interés prioritario, independientemente de la naturaleza jurídica de los partes, para ninguna de ellas se causarán derechos notariales ni derechos registrales. En todo caso **EL PROMITENTE VENDEDOR** pagará:

- a) El valor de las copias requeridas para proceder al registro de las escrituras públicas.
- b) El cincuenta por ciento del valor del impuesto de registro, de los contratos de compraventa, cuando no exista una exención por parte del respectivo Departamento. El cincuenta por ciento (50%) restante será asumido por el **PROMITENTE COMPRADOR**.

Adicionalmente, la retención en la fuente será asumida por **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

DÉCIMA NOVENA.- CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DEL PROMITENTE COMPRADOR. Se podrá dar por terminado el contrato, por parte del **PROMITENTE COMPRADOR**, previa instrucción impartida por el Comité Técnico del **FIDEICOMISO PVG II**, en los siguientes casos:

- a) Cuando el **PROMITENTE COMPRADOR** o el supervisor que este contrate advierta que las viviendas prometidas en venta o el proyecto en el que éstas se desarrollan o desarrollarán no cumple alguna o algunas de las condiciones técnicas señaladas en la propuesta presentada por el **PROMITENTE VENDEDOR** y/o exigidas por las normas vigentes o en las respectivas licencias urbanísticas.
- b) Cuando el **PROMITENTE COMPRADOR**, o el supervisor que designe o contrate, determine que los retrasos presentados entre el reporte de avance y lo establecido en el cronograma presentado por el **PROMITENTE VENDEDOR** no permitan el cumplimiento de la fecha de entrega de las viviendas prometidas en venta.
- c) Cuando el **PROMITENTE VENDEDOR** no presente los informes trimestrales con el reporte del porcentaje de avance de ejecución del proyecto o cuando estos no contengan la información solicitada en el presente contrato.
- d) Cuando el **PROMITENTE COMPRADOR** advierta o tenga conocimiento de inconsistencias o irregularidades en la información presentada con la propuesta.
- e) Cuando el supervisor contratado por el **PROMITENTE COMPRADOR** no emita el certificado de existencia de las viviendas y justifique su decisión técnica y/o jurídicamente.
- f) Cuando se presenten situaciones que hagan imposible el cumplimiento del objeto del contrato por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**.
- g) Cuando se incumpla el término establecido para la terminación de las viviendas por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**.

- h) Cuando el **PROMITENTE VENDEDOR** incumpla cualquiera de las obligaciones señaladas en los términos de referencia del proceso en el cual se seleccionó el proyecto en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas prometidas en venta, o en el presente contrato.
- i) Cuando el **PROMITENTE VENDEDOR** no entregue la garantía que ampare la estabilidad de las viviendas y la calidad de las mismas, o la misma no cumpla las condiciones establecidas en los términos de referencia del proceso en el cual se seleccionó el proyecto en el que se desarrollan o desarrollarán las viviendas prometidas en venta, o en el presente contrato.
- j) Cuando el **PROMITENTE VENDEDOR** no concurra, dentro del término establecido en este contrato, a la firma de las escrituras públicas dentro del término acordado.
- k) Cuando el(los) propietario(s) de los predio(s) manifiesten, en cualquier momento de la ejecución del presente contrato, su intención de no transferir el(los) inmueble(s) en que se desarrolla o desarrollará el proyecto seleccionado, en los términos establecidos en el presente contrato.
- l) Por encontrarse el **PROMITENTE VENDEDOR** o algunos de sus miembros y/o su representante legal reportados en el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT.

También se podrá terminar el contrato por mutuo acuerdo de las partes, caso en el cual el **PROMITENTE COMPRADOR** deberá tener esta instrucción por parte del Comité Fiduciario del **FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II**.

PARÁGRAFO PRIMERO. En los casos establecidos en los numerales: a), b), c), d), e), f), g) y h), **EL PROMITENTE COMPRADOR** pondrá en conocimiento del **PROMITENTE VENDEDOR**, la información que daría lugar a la terminación del contrato, para que éste último se pronuncie en un plazo máximo definido por el comité técnico del FIDEICOMISO PVG II. La respuesta de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, en el evento en que este se pronuncie dentro del término establecido y/o los demás documentos relativos al presunto incumplimiento serán puestos en conocimiento del Comité Técnico del **FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II** para que éste defina si se dará por terminado el presente contrato, caso en el cual deberá motivar su decisión. Igualmente se podrá acordar la modificación del contrato y/o la prórroga del mismo, cuando así lo autorice el Comité Técnico del **FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II** y exista justificación técnica o jurídica para realizarla.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En el caso en que el Comité Técnico del **FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II** considere que se presentó un incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente contrato, a cargo del **PROMITENTE VENDEDOR**, el **PROMITENTE COMPRADOR** de conformidad con las instrucciones impartidas por el Comité Técnico del **FIDEICOMISO PVG II**, hará efectiva la póliza que garantizó el cumplimiento de las referidas obligaciones y procederá a realizar el cobro de las indemnizaciones a que hubiere lugar, sin que sea necesaria la constitución en mora del **PROMITENTE VENDEDOR**.

En los eventos en que hayan sido pignorados los derechos económicos en los términos establecidos en la cláusula décimo sexta del presente contrato, el **PROMITENTE COMPRADOR**, previa instrucción del Comité Técnico del **FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II**, procederá a informar de la situación a la entidad financiera para que la misma en un plazo de diez (10) días hábiles, se manifieste

su intención de ejecutar la garantía prevista en el artículo 20 de la Ley 1537 de 2012. Este plazo podrá ser prorrogado por el Comité Técnico del **FIDEICOMISO PVG II**.

VIGESIMA.- ENTREGA MATERIAL: EL PROMITENTE VENDEDOR entregará real y materialmente las viviendas prometidas en venta, a más tardar el día de la suscripción de las Escrituras Públicas de Compraventa, a las personas que le indique el **PROMITENTE COMPRADOR**, con todas sus dependencias, anexidades y servidumbres legales. De la entrega material **EL PROMITENTE VENDEDOR** levantará un acta que deberá suscribir el(los) beneficiario(s) indicado(s) por el **PROMITENTE COMPRADOR**.

PARÁGRAFO.- En el caso en que la autoridad competente no haya informado al **PROMITENTE COMPRADOR** quiénes son los beneficiarios de las viviendas o cuando el beneficiario no comparezca dentro del término establecido a la firma del acta de recibo material de la vivienda, o en el caso en que comparezca y se niegue a firmarla, **EL PROMITENTE COMPRADOR** adquirirá el bien para el patrimonio autónomo que el FIDEICOMISO PVG II constituya para tal fin, siempre y cuando se hayan cumplido las demás obligaciones contenidas en este contrato.

VIGESIMA PRIMERA. - PRECIO DE LAS VIVIENDAS PROMETIDAS EN VENTA. El valor pactado por los contratantes como precio de venta de las viviendas resultantes del proyecto denominado _____ de acuerdo con la propuesta seleccionada por el Comité Técnico del **FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II**, es de _____ (___) salarios mínimos legales mensuales vigentes (smlmv) por vivienda, que **EL PROMITENTE COMPRADOR** pagará a **EL PROMITENTE VENDEDOR** al valor del salario mínimo legal mensual vigente de la fecha que se expidan los certificados de existencia de las viviendas, valor que en ningún caso podrá exceder el SMLMV del año 2019.

PARÁGRAFO PRIMERO.- El **PROMITENTE VENDEDOR** acepta que el valor a pagar se rige por el sistema de **PRECIOS FIJOS NO REAJUSTABLES**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No habrá lugar al pago anticipos ni de pagos parciales con anterioridad al cumplimiento de las condiciones señaladas en las cláusulas relativas a la forma de pago de este contrato.

VIGESIMA SEGUNDA.- FORMA DE PAGO DE LAS VIVIENDAS. Las viviendas serán pagadas de la siguiente manera:

- i) El 90% del valor de las mismas, por el sistema de **PRECIOS FIJOS NO REAJUSTABLES**, previa solicitud de pago presentada ante el **PROMITENTE COMPRADOR**, por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**, a la cual deberán adjuntarse los siguientes documentos:
 - Certificado de existencia suscrito por el supervisor contratado por el Consorcio **ALIANZA-COLPATRIA**.
 - Factura presentada de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes, que corresponda al mes de su elaboración, y en ella constará el número del contrato y el concepto del bien que se está cobrando, a la cual se deberá adjuntar la fotocopia del RUT y la certificación del pago de las obligaciones fiscales y parafiscales a que haya lugar.

- Aprobación de la garantía que ampare la estabilidad de la obra y de calidad del bien, por parte del supervisor contratado por el promitente comprador.
- Los documentos necesarios para la elaboración del modelo de minuta de los contratos de compraventa, de acuerdo con lo indicado en los términos de referencia, incluidos los folios de matrícula inmobiliaria de cada una de las viviendas.
- En el caso en que el propietario no sea el **PROMITENTE VENDEDOR** y no sea un patrimonio autónomo que además haya cumplido con todos los requisitos señalados en los términos de referencia, el **PROMITENTE VENDEDOR**, deberá aportar el (los) certificados de tradición y libertad en los que conste que él es el propietario

ii) El 10% restante del valor de cada una de las viviendas se pagará cuando estas estén efectivamente transferidas a las personas o entidades para las cuales las adquiera el patrimonio autónomo por el sistema de **PRECIOS FIJOS NO REAJUSTABLES**, previa solicitud de pago presentada ante el **PROMITENTE COMPRADOR**, por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**, a la cual deberán adjuntarse los siguientes documentos:

- Certificados de tradición y libertad en los que conste la inscripción de los siguientes actos: a) La transferencia de las viviendas para quien adquiera el Consorcio **ALIANZA – COLPATRIA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO PVG II**; b) Constitución de Patrimonio de Familia sobre el inmueble objeto de venta; c) prohibición de enajenación de la vivienda transferida; d) Afectación a vivienda familiar y e) derecho de preferencia a favor del Fondo Nacional de Vivienda FONVIVIENDA.
- Acta de recibo a satisfacción suscrita por el beneficiario de la vivienda señalado por el **CONSORCIO ALIANZA - COLPATRIA** en calidad de vocera del **FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II**, o por la referida sociedad fiduciaria como vocera del Fideicomiso derivado, cuando sea el caso.
- Factura presentada de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes, que corresponda al mes de su elaboración, y en ella constará el número del contrato y el concepto del bien que se está cobrando, a la cual se deberá adjuntar la fotocopia del RUT y la certificación del pago de las obligaciones fiscales y parafiscales a que haya lugar.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Teniendo en cuenta que es el Fondo Nacional de Vivienda – Fonvivienda, el obligado a realizar la provisión de recursos en las diferentes vigencias fiscales para el pago de las obligaciones que adquiera el Fideicomiso PVG II, **EI PROMITENTE VENDEDOR** conoce y acepta que los pagos que se pactan en el presente contrato estarán sujetos a que el Fideicomitente transfiera los recursos al patrimonio autónomo de acuerdo a lo establecido para la ejecución de los gastos del presupuesto general de la Nación, el cual se hará de conformidad con lo establecido en el Programa Anual mensualizado de Caja, PAC.

Es claro para el **PROMITENTE VENDEDOR** que **EL FIDEICOMISO PVG II**, asume las obligaciones con cargo a los recursos existentes en el patrimonio autónomo y hasta concurrencia de los mismos, quedando en cabeza de **FONVIVIENDA**, en su calidad de **FIDEICOMITENTE** la obligación de transferir dichas sumas de dinero.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Los pagos se realizarán dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al recibo de los documentos antes mencionados, por parte del Consorcio **ALIANZA-COLPATRIA** actuando como vocero y administrador del **FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II** y para cualquiera de los pagos a realizar, el valor del salario mínimo legal mensual que se tendrá en cuenta para calcular el valor a pagar, será el correspondiente al año dos mil diecinueve (2019).

PARÁGRAFO TERCERO.- El **PROMITENTE VENDEDOR** podrá solicitar que el desembolso de los recursos se realice a la entidad financiera que financió el desarrollo del proyecto o al constructor, indicando expresamente la entidad financiera a la cual se hará el giro, junto con el valor de la suma a transferir a esa entidad, la cuenta a la cual se debe efectuar el giro y, dicha situación deberá ser manifestada expresamente por escrito, momento a partir del cual será irrevocable la instrucción de desembolso directo de los recursos a la entidad financiera mencionada.

VIGESIMA TERCERA.- ESCRITURACIÓN Y PAGOS PARCIALES DEL PROYECTO SELECCIONADO. Previo concepto presentado por el supervisor contratado por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, éste aceptará proceder a la firma de los contratos de compraventa respectivos, cuando se haya terminado una o más fases del proyecto seleccionado, en el cual se desarrollan o desarrollarán las viviendas prometidas en venta, en los siguientes eventos:

- a) Cuando finalice una o unas de las etapas del proyecto, que estén señaladas como tales en la respectiva licencia de urbanística. En todo caso, se verificará que la etapa o etapas a entregar corresponda(n) con la(s) señalada(s) en la respectiva licencia.
- b) Cuando el proyecto a adquirir tenga como mínimo cien (100) viviendas, se podrán pagar fases de por lo menos el 20% del número de viviendas ofrecidas utilizando la misma forma de pago, cuando el oferente presente una certificación del supervisor, expedida dentro de los quince (15) días anteriores a la solicitud, en la que conste que la porción del lote de terreno correspondiente a la fase terminada se encuentra totalmente urbanizada y garantizada la prestación de servicios públicos domiciliarios y los respectivos accesos viales o peatonales a las viviendas según lo establecido en la respectiva licencia. Esta certificación también podrá ser expedida, dentro del término antes señalado, por la sociedad colombiana de ingenieros o la sociedad colombiana de arquitectos, la cuál sería obtenida a costa del promitente vendedor.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Los informes del supervisor o aquellos suscritos por la sociedad colombiana de ingenieros o la sociedad colombiana de arquitectos, presentados por el **PROMITENTE VENDEDOR** comprometen su responsabilidad frente a lo ofrecido en el proceso y por lo tanto el **PROMITENTE VENDEDOR** no podrá alegar ninguna inconsistencia en los mismos, para incumplir las obligaciones que se deriven del presente contrato.

VIGÉSIMA CUARTA.- INDEMNIZACIÓN POR INCUMPLIMIENTO. Las partes acuerdan una suma del diez por ciento (10%) del valor correspondiente a la suma de la totalidad de las viviendas prometidas en venta en el presente contrato, por el incumplimiento de las obligaciones a cargo del **PROMITENTE VENDEDOR**. Esta suma será pagada solo en el caso en que se configure el incumplimiento de las obligaciones por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**, de acuerdo con el procedimiento establecido en la cláusula de terminación de este contrato y se descontará del valor sobre el cual se calcule el porcentaje a pagar, el valor de las viviendas que hayan sido efectivamente transferidas, para el momento en que el promitente vendedor incurra en incumplimiento de sus obligaciones.

En el evento en que a la fecha del incumplimiento por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**, aun no se han cumplido los requisitos para el pago a su favor, éste último asumirá el pago del valor de la indemnización.

PARÁGRAFO. El valor pactado en la presente cláusula se considerará como pago parcial de los perjuicios ocasionados quedando **EL PROMITENTE COMPRADOR** facultado para reclamar, por vía judicial o extrajudicial, el valor de los perjuicios que exceda el monto señalado.

VIGÉSIMA QUINTA.- INDEMNIDAD. EL PROMITENTE VENDEDOR desarrollará el proyecto en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas prometidas en venta, bajo su absoluta responsabilidad y en esa medida no existirá ningún vínculo entre las personas que contrate para el desarrollo del proyecto y el **PROMITENTE COMPRADOR**. En el caso en que se presente cualquier reclamación en este sentido, el **PROMITENTE VENDEDOR** deberá mantener indemne al **PROMITENTE COMPRADOR**. Adicionalmente, cualquier reclamación que se presente por parte de cualquier persona o entidad, pública o privada, por perjuicios causados como consecuencia del desarrollo del proyecto en que se desarrollan o desarrollarán las viviendas prometidas en venta, deberá ser atendida y asumida enteramente por el **PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR conoce(n) y acepta(n) que ni **EL FIDEICOMISO** ni **EL CONSORCIO ALIANZA – COLPATRIA**, ni el **FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO PVGII** obraron como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto _____, por lo tanto, no están obligados frente a cualquier tercero por la terminación del(los) inmueble(s), la calidad de la obra, el precio de la(s) unidad(es), la entrega de la(s) misma(s), ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Es claro para las partes que es el **PROMITENTE VENDEDOR** quien ejerce la custodia y tenencia de los bienes inmuebles sobre los cuales se construyen las viviendas objeto de la presente promesa de venta, en consecuencia el **PROMITENTE VENDEDOR** es el guardián de los bienes objeto del mismo, y por ende es el responsable por la realización, la dirección, manejo y control de todas las actividades que se realicen en dichos bienes. **EL PROMITENTE VENDEDOR** responderá por los daños o perjuicios, y en general por cualquier reclamación que puedan derivarse del desarrollo de las citadas actividades.

VIGÉSIMA SEXTA. - CESIÓN: EL PROMITENTE VENDEDOR no podrá ceder en todo o en parte el presente contrato o su posición contractual dentro del mismo, ni dar en prenda o garantía los derechos que a su favor se derivan del presente contrato.

No obstante lo anterior, el **PROMITENTE VENDEDOR** podrá dar en prenda los derechos económicos que se derivan del presente contrato, en los términos de la cláusula decima Sexta del presente documento y de lo establecido en la Ley 1537 de 2012, previa notificación y aprobación por parte del **PROMITENTE COMPRADOR**.

VIGÉSIMA SEPTIMA: DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DEL PRESENTE CONTRATO. Las partes acuerdan que forman parte integral del presente contrato, los siguientes documentos: 1. Los términos de referencia del proceso de selección en el que se haya seleccionado el proyecto en que se desarrollarán las viviendas prometidas en venta. 2. La propuesta presentada por el **PROMITENTE VENDEDOR** con sus anexos. 3. Las licencias urbanísticas presentadas y las que se tramiten y aprueben para el desarrollo del proyecto seleccionado, y sus planos y anexos.

VIGÉSIMA OCTAVA.- DOMICILIO. Para todos los efectos se acuerda que el domicilio contractual es la ciudad de Bogotá.

VIGÉSIMA NOVENA .- NOTIFICACIONES: Para todos los efectos de este contrato, la dirección de notificación de **EL PROMITENTE VENDEDOR** es _____ de la ciudad de _____ y la de **EL PROMITENTE COMPRADOR** es Carrera 12 No. 24 – 48 de la ciudad de Bogotá.

EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a informar oportunamente por escrito el cambio de su dirección o correo electrónico al Consorcio Alianza – Colpatria, y en todo caso a mantener actualizada dicha información.

Para constancia de lo anterior, se suscribe el presente contrato en dos ejemplares del mismo valor y tenor, el día _____ (__) de _____ de dos mil _____(201__).

EL PROMITENTE VENDEDOR

Representante Legal

EL PROMITENTE COMPRADOR

CC. _____

Representante Legal
Alianza Fiduciaria S.A., sociedad quien actúa como Representante Legal del CONSORCIO ALIANZA – COLPATRIA, quien a su vez actúa única y exclusivamente en calidad de vocera del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II.**